

Univerzita Karlova
Přírodovědecká fakulta

Studijní program: Demografie

Studijní obor: Demografie se sociální geografii



Anna Štěpánová

**FENOMÉN SDÍLENÉHO UBYTOVÁNÍ A JEHO DOPADY
NA REZIDENTY**

**THE PHENOMENON OF SHARED ACCOMMODATION
AND ITS IMPACT ON RESIDENTS**

Bakalářská práce

Vedoucí práce: RNDr. Dana Fialová, Ph.D.

Praha, 2019

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze, dne 10. 5. 2019

Anna Štěpánová

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí mé bakalářské práce RNDr. Daně Fialové, Ph.D. za veškerý čas, který mi věnovala, ochotu, cenné rady a připomínky. Nemale poděkování patří veškerým respondentům, kteří si našli chvíli a ochotně mi odpověděli na mé otázky. Mé díky míří též k mým spolužákům, rodině a nejbližším za veškerou podporu během studia.

Abstrakt

Webová služba Airbnb fungující od roku 2008 zprostředkovává pronájem rezidenčního ubytování turistům. Během deseti let svého fungování došlo k značnému rozmachu Airbnb po celém světě a objevila se několik problémů, které mají bezprostřední vliv nejen na život rezidentů. Současné fungování se již odchýlilo od principů sdílené ekonomiky, na kterých je založeno a nyní připomíná spíše neregulovanou podnikatelskou činnost. Cílem bakalářské práce je zmapovat fungování Airbnb ve vybraných zahraničních metropolích a představit přijatá regulační opatření v těchto lokalitách. Následně je popsána aktuální situace na trhu se sdíleným ubytováním v Praze a zachycena diskuse nad legislativním ukotvením Airbnb. Pomocí polostrukturovaných rozhovorů je provedeno šetření v pražské městské čtvrti Vinohrady s cílem analýzy názorů rezidentů na ubytování Airbnb hostů v jejich domě. Z provedených rozhovorů vyplývá, že ubytování hosté ovlivňují negativně kvalitu života rezidentů zejména svým hlučnějším chováním.

klíčová slova: Airbnb, sdílená ekonomika, sdílené ubytování, dopad na rezidenty, regulace, Praha

Abstract

Web service Airbnb, starting its operation since 2008, arranges short-term rentals for tourists in resident place. During ten years of its existence there has been huge Airbnb expansion all over the world. Number of problems has appeared and has affected not only on a life of residents. Current service operation has already diverged from the principles of sharing economy upon which it was established and it rather remains uncontrolled business activity. The aim of this bachelor thesis is to capture the functioning of Airbnb in selected foreign metropolis and to present approved regulatory steps at these localities. Then the current situation of shared accommodation market in Prague is presented and discussion over legislation proposals is shown. Using the semistructured interviews, the research was made in Prague district Vinohrady with the aim of analyzing residents' opinion on accommodated guests in their apartment block. Research shows that Airbnb guests affect negatively the quality of residential life especially due to their noisier behaviour.

key words: Airbnb, shared economy, shared accomodation, impact on residents, regulations, Prague

Obsah

Seznam tabulek, grafů, obrázků a příloh	6
1 Úvod	7
2 Teoretické zarámování práce	9
2.1 Sdílená ekonomika	9
2.2 Gentrifikace	11
2.3 Turistifikace	13
3 Metodika	15
4 Airbnb	19
4.1 Dopady a regulace Airbnb	21
4.2 Příklady regulace Airbnb	23
4.2.1 Amsterdam	23
4.2.2 Barcelona	25
4.2.3 Berlín	27
4.2.4 Paříž	28
4.2.5 San Francisco	29
4.2.6 Shrnutí	30
5 Airbnb v Praze	32
5.1 Základní statistické údaje	32
5.2 Dopady trhu Airbnb	35
5.2.1 Vliv trhu Airbnb na bytový fond s dlouhodobými pronájmy	35
5.2.2 Vliv trhu Airbnb na kvalitu života rezidentů	36
5.3 Regulační opatření	36
6 Představení městské čtvrti Praha – Vinohrady	39
7 Dopady působení služby Airbnb z pohledu rezidentů vybrané lokality v městské části Praha-Vinohrady	42
8 Závěr	45
9 Použité zdroje	48
10 Přílohy	

Seznam tabulek, grafů, obrázků a příloh

Seznam tabulek

Tab. 1 – Porovnání přijatých regulačních opatření vůči platformě Airbnb ve vybraných zahraničních metropolích (stav k 17. 3. 2019)	31
Tab. 2 – Základní charakteristika respondentů	42

Seznam grafů

Graf 1 – Zastoupení jednotlivých nabídek Airbnb podle typu ubytování v Praze k 1. 3. 2019	32
---	----

Seznam obrázků

Obr. 1 – Oblast šetření.....	17
Obr. 2 – Počet ubytovacích jednotek nabízených prostřednictvím Airbnb v Praze v přepočtu na 1 000 obyvatel v květnu 2018	33
Obr. 3 – Průměrná cena pronájmu Airbnb jednotky za noc v městských částích Prahy v květnu 2018	34

Seznam příloh

Příloha 1 – Otázky polostrukturovaného rozhovoru	
Příloha 2 – Odpovědi respondentů	

1 Úvod

První dvě desetiletí 21. století jsou svědkem zrodu nového typu technologických společností, založených na principech sdílené ekonomiky. Jedná se o firmy, které díky moderním technologiím, zejména využití internetu, získaly na investicích miliardy korun, díky čemuž se rozšířily po celém světě a změnily zavedené standardy. Lidstvo sdílelo určité komodity po tisíce let, ale až díky rozvoji internetu mohly vzniknout vazby na delší vzdálenosti mezi těmi lidmi, kteří něco vlastní a těmi, kteří by to rádi dočasně využili.

V odvětví turismu se principy sdílené ekonomiky objevily v ubytovacím sektoru, kde se vlnkovou lodí stala platforma Airbnb. Služba fungující od roku 2008 umožňuje majitelům bytů či rodinných domů pronajímat krátkodobě ubytování turistům v jejich vlastních nemovitostech. V začátcích fungování platformy bylo možné pronajímat pouze pokoje, posléze byla umožněna nabídka i celých nemovitostí. Airbnb sama sebe prezentuje jako inovativní značku v oboru hotelnictví, která propojuje do té doby neznámé jedince a zprostředkovává autentické zážitky z cestování (Airbnb 2019a).

Na Airbnb lze nahlížet ze dvou úhlů pohledu. Na jedné straně lze službu chápat jako tehdejší startup s dobrými úmysly, který narušil tradiční odvětví hotelnictví a finančně pomáhá jak majitelům nemovitostí například s placením nájmu či splácením hypotéky, tak i cestovatelům, kteří mají hluběji do kapsy. Na druhé straně jsou problémy spojené s fungováním služby, které se začaly v posledních letech čím dál výrazněji projevovat a ovlivňovat život obyvatel v turisticky atraktivních lokalitách. Rozmach Airbnb je spojen s porušováním zákonů, daňovými úniky, vzrůstajícími cenami nájemného a transformací rezidenčních lokalit.

Hlavním cílem bakalářské práce je identifikovat dopady sdíleného ubytování (přes platformu Airbnb) na rezidenty a zachytit jejich reakce ve vybrané lokalitě. Dílčí cíle jsou následující:

- 1) Na základě rešerše literatury identifikovat legislativní a regulační opatření ovlivňující službu Airbnb ve vybraných městských destinacích.
- 2) Na základě nabídky Airbnb ubytování vytyčit významně dotčenou lokalitu v rámci pražské městské čtvrti Vinohrady.
- 3) Pomocí řízených rozhovorů zjistit názory rezidentů v domech, kde se pronajímané byty nacházejí.

Byly stanoveny dvě výzkumné otázky.

- 1) Přijímá město Praha podobná regulační opatření vůči službě Airbnb jako jiné metropole?
- 2) Vnímají rezidenti ve vybrané lokalitě negativní důsledky působení Airbnb?

Práce je rozčleněna do osmi kapitol, které jsou strukturovány tímto způsobem. Následující kapitola definuje pojmy, které jsou společně s problematikou Airbnb zmiňovány a napomohou k pochopení celé problematiky. Další kapitola se věnuje metodice práce, na ní navazuje část objasňující význam služby Airbnb se zaměřením na dopady a regulace platformy ve vybraných zahraničních destinacích cestovního ruchu. Ve čtvrté kapitole je představen trh se sdíleným ubytováním v Praze, jsou diskutovány důsledky působení Airbnb a regulační opatření. Následně je pozornost věnována vybrané lokalitě šetření. Výsledky výzkumu jsou prezentovány v sedmé kapitole. Závěrečná kapitola vyhodnocuje naplnění cílů práce a shrnuje nejdůležitější poznatky.

2 Teoretické zarámování práce

Tato kapitola se zabývá teoretickým zarámováním práce. Postupně jsou představeny pojmy klíčové pro objasnění dané problematiky. Jedná se o termíny sdílená ekonomika, gentrifikace a turistifikace.

2.1 Sdílená ekonomika

Sdílená ekonomika je chápána jako forma „sdílení skupinových statků různými uživateli, kteří se finančními platbami podílejí na jejich financování majitelem“ (Veber, Krajčák, Hruška, Makovský a kol. 2016, s. 8). Prostřednictvím technologických platform, často aplikací pro mobilní telefony, dochází k propojení jedinců ochotných pronajímat svá aktiva se spotřebiteli, kteří mají zájem o jejich krátkodobé využití.

Samotné sdílení bylo provozováno již v historii, pro jeho ekonomický rozmach byl však klíčový rozvoj online platebních systémů a komunikační infrastruktury, zejména internetu ve spojení s chytrými telefony. Důležitá byla i změna hodnotového žebříčku zejména mladé generace, která méně lpí na vlastnictví a hromadění věcí a je více otevřená novým zkušenostem a zážitkům. Ačkoliv se jedná o relativně novou hospodářskou aktivitu, vyvíjí se značně dynamicky nejen v rozsahu, ale i v pestrosti nabídky. V českém prostředí na trhu existují carsharingové společnosti nabízející sdílení aut (AJO, Autonapůl, CAR4AWAY aj.), bikesharingové společnosti pro sdílení kol (ČD Bike, Homeport, Rekola aj.), služby společné dopravy (Uber, Liftago, Hopin taxi aj.) nebo služby poskytující finanční půjčky (Zonky aj.).

Podle studie Úřadu vlády ČR (Veber, Krajčák, Hruška, Makovský a kol. 2016), lze rozlišit několik podob sdílení. Prvním typem je sdílení pravé, které zahrnuje zpravidla bezplatné výpůjčky pro příbuzné či známé. V tomto případě se oba transakční partneři znají. Může dojít ke sdílení příležitostnému, kdy se jedná o transakci mezi partnery, kteří se neznají a pro poskytnutí dané služby či věci mohou, ale nemusejí využít online platformy. Poslední kategorií je sdílení komerční, provozované prostřednictvím online platformy, kdy si jistý díl finanční úplaty směřující k nabízejícímu strhává provozovatel platformy. Tuto kategorii lze ještě dále dělit podle respektování (např. společnosti Liftago, Rekola) či obcházení (např. Airbnb, Uber) regulativních podmínek. Mezi tyto podmínky patří akceptování příslušných legislativních ustanovení pro danou službu či produkt a určitá transparentnost

platformy i nabízejícího. Při komerčním sdílení obcházecím regulativní podmínky vyvstává řada rizik, zahrnující například nezachycení pohybu cizinců, špatný hygienický standard či nerovné konkurenční podmínky a neplnění daňových povinností.

Aby sdílení fungovalo, je nutný předpoklad výhodnosti oproti tradičním způsobům distribuce a využívání věcí. Jedná se zejména o ekonomické výhody, ale kladem může být i získání zážitku neobvyklou cestou oproti tradičním modelům uspokojení potřeb. Platformy umožňující sdílení statků se většinou vyznačují přehlednějším, rychlejším a svobodnějším přístupem oproti tradičním systémům distribuce zboží a služeb. Webové portály umožňují oslovit mnohem širší spektrum potenciálních zákazníků a pravidelně aktualizují nabídku a poptávku. Sdílení přispívá mimo jiné i k snížení ekologické zátěže v důsledku lepšího využití a zároveň nižší spotřebě množství statků při zachování úrovně spotřeby (Veber, Krajčík, Hruška, Makovský a kol. 2016).

Dopady platform sdílené ekonomiky na společnost a ekonomiku jsou rozdílné. Mezi pozitivní efekty můžeme zařadit intenzivnější využití určitých statků (např. v případě carsharigu či sdíleného ubytování), jednoduchost finančních transakcí pomocí online plateb, vznik nového sektoru služeb, který vytváří nová pracovní místa či získání nového zážitku zapojením se do sdílených transakcí. Na druhé straně využívání produktů či služeb sdílené ekonomiky přináší obavy o respektování dohodnutých podmínek transakce, možnosti reklamování či vymáhání náhrady škody. Spotřebitel může být nespokojen i z důvodu neprofesionálního provedení služeb, často je vykonávají nekvalifikovaní poskytovatelé. Platformy se ale tuto nespokojenost snaží zachytit prostřednictvím systému recenzí. Pokud není poskytující subjekt zaregistrován a nepodléhá regulačním opatřením, může tuto skutečnost využít k určité míře nepřiznání příjmů plynoucích ze své aktivity a tím se vyhnout daňové povinnosti (Veber, Krajčík, Hruška, Makovský a kol. 2016). Projekty sdílené ekonomiky zahájily svou činnost po celém světě, v době, kdy ještě nebyly nastaveny zákony reagující na některé negativní důsledky této činnosti. Otázkou je, jak nyní tyto zákony nastavit, aby sloužily co nejlépe a nedošlo k zániku platform, který by připravil společnost o zajímavé alternativy poskytování zboží či služeb (Poole 2018).

Vedoucí postavení trhu se sdílením ubytováním náleží službě Airbnb, na podobných principech fungují platformy HomeAway, Wimdu, Vacation Rentals či House Trip. Existují i služby nabízející ubytování zcela zdarma, nejvýraznější z nich je platforma CouchSurfing.

2.2 Gentrifikace

Gentrifikací se podle Sýkory (1993, s. 101) rozumí „proces, při němž dochází k rehabilitaci obytného prostředí některých čtvrtí v centrálních částech velkých měst a k postupnému vytlačování a nahrazování původního obyvatelstva příjmově silnějšími vrstvami nově příchozích gentrifíerů“. Ke gentrifikaci obvykle dochází v oblasti se značně znehodnoceným, ale do určité míry historicky či architektonicky atraktivním domovním fondem. Taková část města upoutá pozornost zejména mladých jedinců s vyšším sociálním statutem, kteří jí osídlí a svými činnostmi zde na lokalitu začnou upozorňovat. Často se také jedná o zahraniční občany s vyššími příjmy, kteří jsou ochotni platit vysoké ceny za byty v modernizovaných historických budovách. Tito jedinci spíše než na rodinný život kladou důraz na profesní kariéru a tedy upřednostňují bydlení v centrech měst, odkud to mají blízko do zaměstnání a kde navíc nacházejí společenské vyžití v početných galeriích, klubech či restauracích (Bezpalcová 2009). Dojde k přitáhnutí pozornosti, čtvrť se zviditelní a gentrifikace začne ve chvíli, kdy čtvrť získá finanční kapitál a vzniknou v ní investiční příležitosti. Nová majetnější skupina svou kupní silou přeměňuje charakter okolí. Mění nabídku zboží a služeb, zvyšuje životní náklady a dochází k nárůstu cen bytů, což má za následek opuštění lokality původním obyvatelstvem (Sýkora 1993). Gentrifikace se netýká jen proměny původního bytového fondu, současné studie zmiňují i tzv. *new-build gentrification*, tedy že i výstavba nových, většinou luxusních apartmánů může nepřímo ovlivňovat vytlačování místních starousedlíků (Novotný 2018). Ke gentrifikaci dochází většinou v oblastech centrálních částí města, často v atraktivních lokalitách například v blízkosti vodních ploch či na vyvýšeninách (Sýkora 1993).

Rakouská sociální vědkyně de Frantz (2019, cit. v Medková 2019) zmiňuje v této souvislosti proces tzv. hipsterizace, spojený například s vyšší koncentrací kaváren v otevřeném prostoru. Na jednu stranu dané podniky město ožíví, na stranu druhou ale vylučují z veřejného prostoru jedince, kteří si jejich návštěvu nemohou dovolit. Podobným způsobem se dá nahlížet na obchody přijímající jako úhradu za zboží pouze platbu platební kartou, v dnešní společnosti ne všichni disponují bankovním účtem s příslušnou kartou k tomu. Hipsterská estetika se posléze stává znakem vyloučení. Veřejný prostor by však měl sloužit k integraci všech skupin obyvatel a měla by být snaha při jeho koncepci brát ohled na zájmy co největšího počtu lidí.

Gentrifikace má současně kladné i záporné důsledky. Na jedné straně přináší řadu pozitiv, dojde k obnově a rehabilitaci zchátralého a často opuštěného domovního a bytového

fondy, který je mnohdy z historického hlediska velmi cenný, objeví se nové obchody a podniky. Na druhou stranu dochází k vytlačení příjmově slabších obyvatel skupinami příjmově silnějšími, dochází k poklesu sociální diverzity v oblasti a vzniká sociální segregace na území města (Bezpalcová 2009).

Podle urbanisty Klápštěho (2016, cit. v Zabloudilová 2016) se gentrifikaci dá zabránit například pomocí zastoupení bytových jednotek různého statusu (větší byty, menší byty, rodinné domy, řadové domy), které činí lokalitu pestrou. Pokud dojde k nárůstu cen bytů či nájmu, město by se mělo snažit o to, aby byly v lokalitě stále dostupné byty i pro lidi s nižšími příjmy. Dalším krokem je veřejné vlastnictví, např. v turismem postiženém Českém Krumlově město vlastní prostřednictvím společnosti Českokrumlovský rozvojový fond v centru dvě desítky bytů, které, než aby byly nabídnuty ke krátkodobému pronájmu, jsou poskytnuty dlouhodobým nájemníkům či je přeměněny na běžné obchody, jako jsou potraviny či knihkupectví (Bumba 2017). Mělo by docházet i k podpoře malých podniků či veřejné dopravy a při plánování veřejného prostranství by mělo být pamatováno na zájmy různých skupin lidí, nejen těch, kteří se nejvíce projevují (Frantz 2019, cit. v Medková 2019).

V Česku se proces gentrifikace dlouhou dobu vůbec nevyskytoval, protože to znemožňovaly hospodářské a společenské podmínky před rokem 1989. Objevil se poté, co došlo k přechodu od socialismu ke kapitalismu. V té době vládou řízené transformace přerозdělily majetek státu mezi velké množství soukromých aktérů a otevřely domácí prostředí vlivům globální ekonomiky (Sýkora 2007). V Praze se jako gentrifikovaná lokalita zmiňuje Karlín po roce 2002 či Central Park na Žižkově. S procesem gentrifikace se potýkají i další oblasti, například Malá Strana, Holešovice či Vinohrady.

Kromě „klasické“ gentrifikace se hovoří i o tzv. turistické gentrifikaci, při které jsou rezidenti vytlačeni z lokality rozmachem turistického ubytování. Podle Marcuse (1985) může dojít k několika rozdílným situacím. Zaprvé, rezidenti nedobrovolně opustí danou lokalitu. Například v Barceloně existují doklady o tom, že nájemníkům byl nabídnut finanční obnos při souhlasu s dřívějším vypovězením nájemní smlouvy, v jiném případě majitel bytu nájemníkům odmítl smlouvu prodloužit. Zadruhé, zájemci o bydlení mají obtíže sehnat vyhovující ubytování v dotčené oblasti. Majitelé bytů za vidinou vyšších zisků nabízejí spíše ubytování ke krátkodobému než k dlouhodobému pronájmu. A zatřetí dochází k proměnám sousedství, vytrácí se sociální vazby, mizí obchody pro rezidenty. To, že bytové domy často sdílí společně rezidenti i turisté, způsobuje problémy v soužití. Vznikají stížnosti na hluk či nepořádek v domě, rezidenti nechtějí či si nemohou dovolit financovat údržbu domů stále více využívaného turisty. Dochází i k tlaku ze strany samotných investorů, například

rezidenti v Barceloně nacházejí ve svých schránkách nabídky, aby svou nemovitost poskytl k turistickému ubytování. V konečném důsledku tak dochází k prodeji bytů a jedinými kupujícími jsou v tomto případě investoři, kteří dále prohlubují celý proces vysídlení a vzniká začarovaný kruh, který umožňuje reprodukci dalšího ubytování spíše pro turisty než pro dlouhodobé nájemníky (Cócola-Gant 2016).

2.3 Turistifikace

S rozvojem městského cestovního ruchu vzniká také proces turistifikace, ke kterému dochází zejména v turisticky nejatraktivnějších částech města, tzv. městských turistických okresech. Na poměrně malé ploše je zde soustředěno velké množství aktivit a uživatelů, kteří sdílí a zároveň soutěží o využití tohoto prostoru (Dumbrovská, Fialová 2016).

Proces turistifikace lze charakterizovat jako funkční změnu sídla, kdy jsou původní funkce (obytné, obslužné, rekreační) vytlačeny a nahrazeny turistickou funkcí (Dumbrovská 2014; Pásková, Zelenka 2012). Jedná se o služby a zařízení zaměřená na cestovní ruch, tedy obchody se suvenýry, stravovací zařízení, ubytovací zařízení aj. Preferováno je uspokojení potřeb návštěvníků na úkor každodenních potřeb a životního stylu rezidentů. Změna je doprovázena růstem cenové hladiny, snížením dostupnosti zboží denní potřeby a kongescí veřejných prostor (Hosnedlová 2011). Fenomén tak zasahuje do každodenního života rezidentů a může dojít až k vystěhování místních, pokud ceny zboží a služeb v lokalitě překročí únosnou úroveň. Zvýšení cen za účelem vyššího zisku je nazýváno turistickou inflací, kdy ceny mohou vystoupat v období turistické sezóny až několikanásobně nad svou běžnou úroveň. Rezidenti jsou nuceni cestovat na větší vzdálenosti, aby uspokojili svou poptávku po základních potravinách za přijatelnou cenu či aby našli vhodné místo, kde budou trávit svůj volný čas (Čáslavová 2015). Atraktivita destinací cestovního ruchu je tvořena nejen turistickými atrakcemi jako jsou historické památky, muzea či galerie, ale také místním prostředím. Pokud dojde k vystěhování rezidentů, ztrácí daná lokalita svůj *genius loci* a spěje do nástrah turistické pasti (Dumbrovská 2014).

Míra turistifikace se s konkrétním místem mění na základě různých faktorů jako je funkce budov, dopravní dostupnost či vnímání lokality rezidenty. Pokud proces není koordinován a řízen, může dojít ke vzniku turistického ghetta, tedy území, kde postupně došlo k potlačení či úplnému vytlačení běžných funkcí komerční funkcí, úzce zaměřenou na nabídku služeb cestovního ruchu. Mezi doprovodné jevy pokročilého stádia turistifikace

lze zařadit turistickou kongesci, vizuální a hlukové znečištění, homogenizaci nabídky cestovního ruchu, výskyt patologických jevů a konflikt s rezidenty či jinými uživateli města (Dumbrovská, Fialová 2016).

Dopady turistifikace na sociální a kulturní prostředí lze označit za jeden z nejpálčivějších problémů, kterým čelí města postsocialistických států. Pro dlouhodobý a udržitelný rozvoj turistických okrsků je nezbytné poznání jejich struktury, pochopení jejich funkcí a rozpoznání jejich uživatelů (Dumbrovská, Fialová 2016). Možným řešením dopadů turistifikace může být rozložení koncentrace turistů mimo historické centrum měst. O to usiluje například státní agentura Czech Tourism společně s Ministerstvem pro místní rozvoj, jež se snaží propagovat méně navštěvované lokality a „ulevit“ tak přetíženým oblastem (Bohata 2018).

3 Metodika

K získání informací o společnosti Airbnb, charakteristice dopadů jejího působení a příkladů regulace ve vybraných světových metropolích bylo využito dostupné literatury. Informace o společnosti Airbnb, její historii, současném fungování, dopadech a regulacích byly získány ze stránek Airbnb (2019a) či odborných článků (Guttentag 2013; Llop 2017; Mody, Suess, Dogru 2017 aj.), využita byla i bakalářská práce Rašky (2015). Statistické údaje o Airbnb ve vybraných zahraničních městech byly čerpány primárně z portálu Inside Airbnb (2019a, 2019b aj.), který zobrazuje data vždy pouze k aktuálnímu datu. Informace o povinnostech hostitele byly získány ze stránek společnosti (Airbnb 2017; Airbnb 2018 aj.) či ze stránky Airbnb Citizen (2018) spravované též Airbnb. K informování se o tom, s jakými problémy se pojí působení služby sdíleného ubytování v daných lokalitách, byly využity odborné články (Llop 2017, Santolli 2017 aj.), v některých případech doplněny texty z turistického portálu Tourism Review (Morris 2018, Nault 2018).

V případě Prahy byly statistická data opět získána z portálu Inside Airbnb (2019e) a doplněna údaji z datového portálu AirDNA (2019), který zobrazuje nejen data o Airbnb, ale i o dalších platformách sdíleného ubytování. Dále bylo čerpáno ze studie zpracované Institutem plánování a rozvoje „Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hlavního města Prahy“ (Marianovská, Němec 2018). V otázce regulačních opatření přijímaných vůči Airbnb v hlavním městě byly využity informace z Portálu hlavního města Prahy (2018; 2017), Magistrátu hlavního města Prahy (2017) a médií.

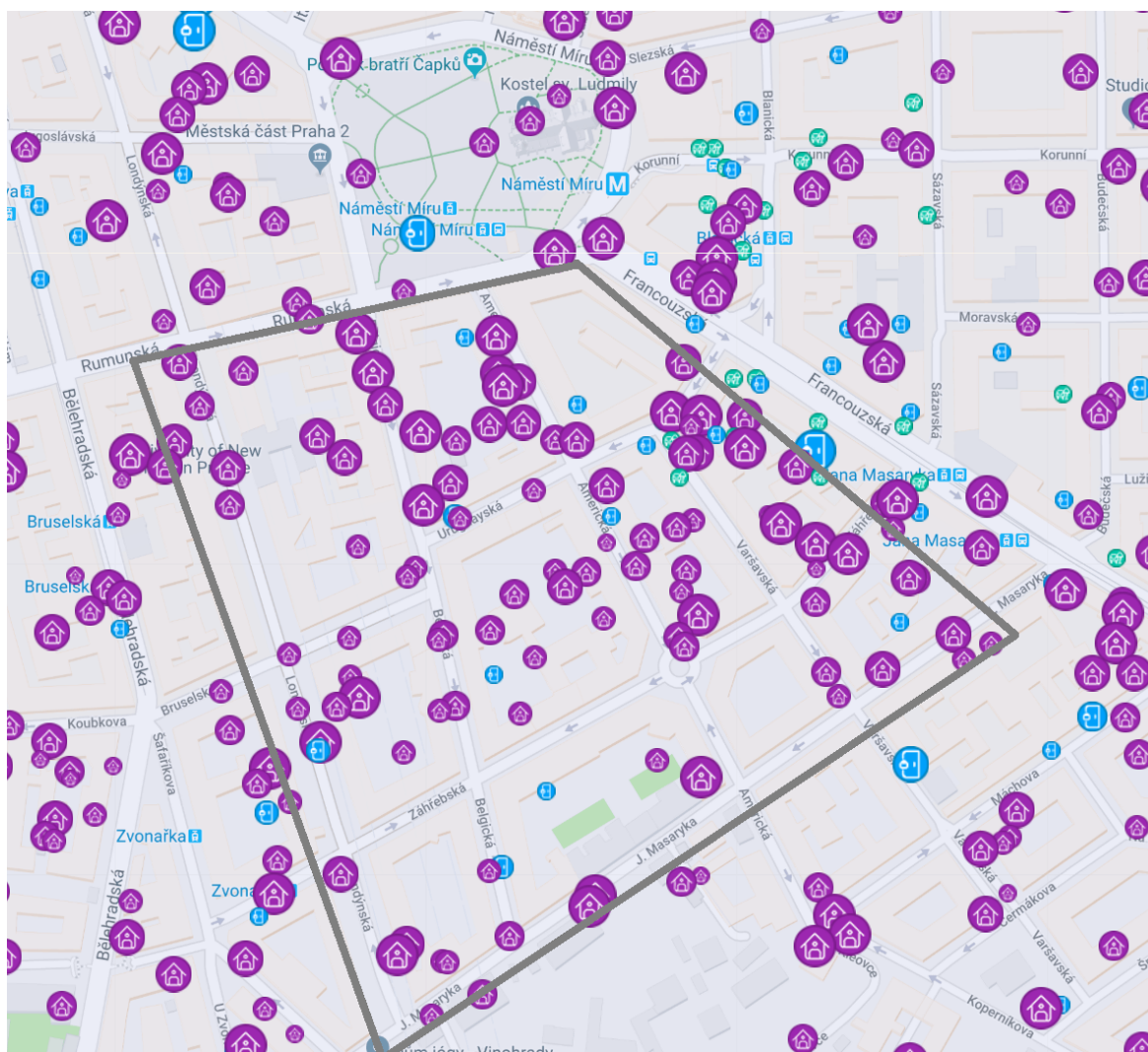
Pro empirickou část bakalářské práce byl zvolen kvalitativní výzkum umožňující zachytit zkušenosti a názory respondentů. Kvalitativní výzkumník vyhledává a analyzuje veškeré informace, které přispívají k osvětlení cílů a otázek výzkumu. Cílem kvalitativního šetření je porozumění, nalezení pravidelností a struktur v získaných datech (Disman 2011). Podle Hendla (2012) patří mezi přednosti kvalitativního výzkumu zkoumání určitého fenoménu v jeho přirozeném prostředí, výzkum umožňuje navrhnout teorie a hledá lokální příčinné souvislosti. Na druhé straně získané informace nejdou v plné míře generalizovat na jiné prostředí či populaci a sběr dat a jejich analýza je často časově náročnější.

Jako metoda sběru dat byly použity polostrukturované rozhovory. Polostrukturovaný rozhovor se vyznačuje daným účelem, jasnou osovou a velkou pružností celého procesu získávání informací. Otázky jsou předem stanovené, jejich formulace a pořadí však může tazatel měnit na základě odpovědí. Tazatel může také požadovat dovysvětlení určité

odpovědi či pokládat doplňující otázky umožňující lepší porozumění problému (Hendl 2012). Rozhovor zároveň dává možnost subjektivnímu vyjádření respondentů bez odchýlení se od jádra rozhovoru a získání autentických výpovědí o názorech, zkušenostech či postojích respondentů. Nevýhodou rozhovoru může být přítomnost výzkumníka vedoucí ke zkreslení. Snahou proto bylo klást otázky co nejvíce neutrálně a jasně, aby daná formulace nevnucovala respondentovi určitou odpověď a aby tak výsledná reakce byla skutečným vyjádřením názoru dotazovaného. Většina pokládaných otázek byla otevřená, nenabízela respondentovi žádnou variantu odpovědi, aby mohl plně představit svůj pohled na danou problematiku.

Jak lokalita výzkumu byla vybrána městská čtvrť Praha-Vinohrady, jelikož se jedná o lokalitu blízkou historickému centru a disponující tak v rámci Prahy relativně velkým počtem Airbnb jednotek. Šetření z časových důvodů neproběhlo v rámci celých Vinohrad, ale na základě nabídky ubytování Airbnb na portálu AirDNA (2019) byla vytyčena lokalita na jih od Náměstí Míru, konkrétně zahrnující ulice Londýnská, Belgická, Americká, Varšavská a další je protínající (obr. 1).

Obr. 1 – Oblast šetření



Pozn.: fialová ikona znázorňuje celé domy/byty, modrá ikona soukromé pokoje sdíleného ubytování, jejich velikost je úměrná velikosti pronajímané plochy nemovitosti

Zdroj: AirDNA 2019, vlastní zpracování

Portál AirDNA (2019) ani portál Inside Airbnb (2019e), který poskytuje obdobná data, nezobrazují z důvodu ochrany soukromí hostitelů přesné adresy jednotlivých jednotek Airbnb. Jejich lokalizace byla tedy pouze odhadnuta a dále ověřována až při kontaktu s rezidenty.

Respondenti byly vybráni na základě dostupnosti, kontaktovala jsem je zazvoněním na zvonek bytu ve vytyčené lokalitě. Podmínkou uskutečnění rozhovoru bylo obývání bytového domu, ve kterém dochází k ubytování turistů přes platformu Airbnb. V nemálo případech mi rezident sdělil, že v jejich domě žádné turisty neubytovávají, i když se zdálo z portálu AirDNA (2019) či Inside Airbnb (2019e), že by se tam jednotka či jednotky Airbnb nacházet měly. Také se stalo, že některé zobrazené jednotky byly ve skutečnosti hotelové pokoje nabízené přes službu Airbnb.

Na počátku rozhovoru jsem respondentům vysvětlila účel šetření a ujistila je o zachování anonymity. Následně jsem je požádala o souhlas s nahráním rozhovoru na diktafon v mobilním telefonu, s tímto postupem všichni účastníci šetření souhlasili. V případě potřeby jsem byla připravená dělat si poznámky. Na začátek rozhovoru jsem zvolila otázky z mého úhlu pohledu jednodušší, které mi pomohly navodit kontakt s respondentem (Příloha 1). Dotazovaní byli optáni na své zkušenosti a názory na ubytované turisty. Následovala otázka zjišťující, zda respondenti vědí, co je služba Airbnb, a otázky týkající se vztahů se sousedy a délky pobytu v lokalitě. Před závěrečnými otázkami týkající se demografické charakteristiky dotazovaných byl položen dotaz zjišťující pohled na nabídku obchodů cílených na turisty v dané lokalitě. Odpovědi respondentů byly metodou doslovné transkripce převedeny do textové podoby (Příloha 2).

4 Airbnb

Mezi nejúspěšnější a globálně nejrozšířenější online ubytovací platformy založené na principech sdílené ekonomiky patří Airbnb. Počátky fungování služby se datují od roku 2007, kdy dva čerství absolventi americké univerzity Brian Chesky a Joe Gebbia nabídli nocleh na matracích ve svém loftovém bytě účastníkům mezinárodní designové konference IDSA 2007 konané v San Franciscu, aby si přivydělali na nájem. Tento podnikatelský nápad vedl ke vzniku webové stránky airbedandbreakfast.com a oficiálnímu zahájení činnosti 11. srpna 2008, kdy se ke dvojici zakladatelů přidal Nathan Blecharczyk. Název odkazuje na spojení anglických slov *air mattress*, *bed* a *breakfast* a do podoby Airbnb byl zkrácen v březnu 2009 (Guttentag 2013).

V obecné rovině spojuje Airbnb jedince, kteří mají volný prostor, tedy hostitele, a hosty, kteří hledají místo k pobytu. Pomocí webových inzerátů mohou hostitelé nabídnout své nevyužité prostory zájemcům z celého světa. Během prvního roku existence se služba zaměřovala pouze na pokrytí vysoce navštěvovaných událostí zejména ve Spojených státech, kdy byl pro návštěvníky problém sehnat dostupné ubytování a hotely byly plně obsazené. Po roce 2009 se začal koncept služby rozšiřovat po celém světě (Raška 2015).

Společnost zaznamenala za desetiletí svého působení rychlý růst podporovaný velkou poptávkou spotřebitelů, která stále více nahrazuje tu po klasických hotelech, což značně narušuje do té doby relativní stabilitu oblasti hotelnictví a cestovního ruchu (Mody, Suess, Dogru 2019). Airbnb navrhla nový obchodní model založený na moderních technologiích, značné úspoře nákladů a možnosti autentických zážitků prostřednictvím ubytování v sousedských lokalitách. Zároveň poskytla online trh, který umožňuje pronájem jednotek od jednoho běžného občana k jinému. Turisté, zejména mladší generace, častěji preferují osobní přístup hostitele s příslibem určité sociální interakce před uniformním prostředím hotelů. Oproti „klasickým“ ubytovacím zařízením nabízí Airbnb atraktivní lokality s cenami srovnatelnými s ubytováním v hotelech značně vzdálených od centra (COT 2017). Airbnb může potenciálně rozšířit svou nabídku kdekoliv. Na rozdíl od hotelů, jejichž postavení musí často splňovat místní územní požadavky a získat řadu povolení, jsou potřebné domy pro Airbnb ubytování již postaveny. Hosté mají také přístup k praktickému vybavení bytů jako je kuchyň či pračka.

V roce 2010 bylo možné nalézt na stránce 50 tisíc nabídek, o rok později došlo ke zdvojnásobení jejich počtu a v současnosti je možné ubytovat se s pomocí této platformy

ve 191 zemích světa a 81 tisíci městech prostřednictvím více než 5 milionů nabídek (Airbnb 2019a, Guttentag 2013). Odhaduje se, že počet nabídek ubytování prostřednictvím této služby roste o 40 až 50 % každý rok (Oskam, Boswijk 2016). V březnu 2017 byla hodnota společnosti odhadována na 31 miliard USD (Forbes 2018).

Pokud se hostitel rozhodne nabídnout svůj prostor k pronájmu turistům, musí se zaregistrovat a ověřit svou identitu pomocí občanského průkazu nebo cestovního pasu. Následně vytvoří svou nabídku, přidá popis ubytování a fotografie interiéru i exteriéru. Airbnb poskytuje hostitelům možnost využít služeb profesionálního fotografa, díky kvalitním fotografiím má ubytování lepší šanci na větší obsazenost. Dále hostitel volí dostupnost ubytování podle toho, kdy hodlá nabízený prostor pronajímat. Posledním krokem je stanovení ceny ubytování, její výše závisí zcela na hostiteli. Airbnb pouze dává doporučení na základě typu ubytování, lokality a sezónnosti podle okolních nabídek, pronajímatel také může měnit ceny podle dnů v týdnu či během svátků. Celková cena ubytování se skládá z více částí, z vlastní ceny za pokoj, z poplatku za úklid, jehož výši si volí hostitel, z 3 % servisního poplatku Airbnb a z daní, které odvádí pronajímatel státu či městu. Odměnu za zprostředkování ubytování obdrží hostitel do 24 hodin od příjezdu hosta. Výdělek hostitele závisí na typu nabídky, lokalitě, turistické sezóně a poptávce (Raška 2015).

Zájemci o Airbnb ubytování jsou stejně jako hostitel nuceni se na webové či mobilní aplikaci zaregistrovat a ověřit svou identitu pomocí cestovního dokladu. Cestovatelé si mohou vybrat z široké škály ubytování, od obyčejného gauče v obývacím pokoji, přes ubytování v luxusní vile až po pronájem celého tropického ostrova. Obecně jsou nabídky rozděleny do tří kategorií: sdílený pokoj, soukromý pokoj a celý byt či dům. Ubytování lze filtrovat podle typu nabídky, cenového rozpětí za noc, lokality, vybavení jednotky a možnosti okamžité rezervace. Uživatel má možnost kontaktovat vybraného hostitele a doptat se ho na vše potřebné. V případě zájmu o určité ubytování posílají uživatelé hostiteli poptávku a ten má právo do 24 hodin rezervaci odmítnout, pokud nechce daného hosta ubytovat, například z důvodu negativních komentářů předchozích hostitelů na jeho osobu. Airbnb nabízí i možnost okamžitých rezervací, u kterých není vyžadováno potvrzení rezervace ze strany hostitele. Platba za ubytování je zprostředkována pomocí online platební karty. Hostitel může být během pobytu v nemovitosti přítomen, zejména v případě sdílených pokojů, ale není to povinnost. Po skončení pobytu má jak host, tak hostitel možnost napsat si vzájemně hodnocení, které se pak zobrazí na profilové stránce uživatele, resp. u nabídky ubytování hostitele. Systém recenzí je důležitý pro online platformy sdílené ekonomiky,

kdy mají obě strany mezi sebou jen malou zkušenost a hodnocení umožňuje udělat si představu o nabídce či poptávce, než dojde k uskutečnění transakce (Guttentag 2013).

4.1 Dopady a regulace Airbnb

Fenomén v oblasti sdíleného ubytování začal fungovat před více než 10 lety a změnil způsob cestování. Za přínos služby Airbnb můžeme považovat lepší využití volných zdrojů, podporu rozvoje lokalit či alternativní zdroj příjmů pro pronajímatele jednotek. S globálním rozmachem služby se však v posledních letech název Airbnb skloňuje spíše se zákazy či restrikcemi, které byly vůči službě zavedeny v mnoha světových metropolích.

Negativní dopady fungování sdíleného ubytování se dají rozdělit do několika rovin. V první řadě volba ubytování přes Airbnb ovlivňuje samotné ubytované. Společnost Airbnb ubytovací jednotky nekontroluje, případný host tak nemá možnost udělat si dopředu obrázek o stavu ubytování a musí se spolehnout pouze na recenze zobrazené u nabídky ubytování sepsané dřívějšími hosty. V otázce bezpečnosti hostů požaduje Airbnb po hostitelích informaci, zda jeho ubytování disponuje detektorem oxidu uhelnatého a detektorem kouře. Toto opatření bylo zavedeno poté, co otrava oxidem uhelnatým způsobila úmrtí jednoho z ubytovaných hostů. Pojištění hostitelů je v mnoha případech nedostačující, jelikož soukromé pojištění domácností se takřka nikdy nevztahuje na využívání dané nemovitosti pro komerční účely. Airbnb dále poskytuje v ojedinělých případech tzv. hostitelskou záruku, ochranu do výše 1 milionu amerických dolarů při vzniku škody způsobené hostem na pojištěné domácnosti (Airbnb 2019b).

S rozmachem služby Airbnb je tradiční hotelový průmysl vystaven nové konkurenci. Nelze však předpokládat, že by způsob ubytování přes tuto službu plně nahradil ubytování v hotelech. Existuje skupina cestujících, kteří spoléhají na komfort hotelů v podobě doplňkových služeb (např. čištění prádla, pokojová služba, prostory pro rekreaci), které Airbnb nenabízí. Tato skupina zákazníků nebude při ubytování volit jako substitut Airbnb. Luxusnější hotely disponující těmito službami jsou tak nejméně zaměnitelné s nemovitostmi na Airbnb. Konkurenci jsou vystaveny spíše nižší kategorie hotelů se srovnatelnými cenami za ubytování, jaké nabízí platforma sdíleného ubytování. Standardní hotely a ubytovací zařízení musí splňovat celou řadu bezpečnostních opatření a jsou pod dohledem regulací na státní úrovni, což v mnoha případech u Airbnb ubytování zatím není podmínkou (Raška 2015).

Růst trhu Airbnb ovlivňuje i život rezidentů. Jedním z negativních efektů spojených s využíváním služby je vliv na ceny na trhu s nájemním bydlením. Díky zájmu turistů o ubytování v autentických místních lokalitách je způsob výdělku skrz Airbnb považován za výhodnou obchodní příležitost. Pronajímatelé bytů či domů se rozhodnou raději nabízet krátkodobé ubytování turistům než dlouhodobý pronájem běžným občanům, neboť výnosy mohou být několikanásobně vyšší. Na trhu s nájemním bydlením tak dochází ke snížení dostupné nabídky pro rezidenty, což přispívá k dalšímu nárůstu cen zbývajících nabídek pronájmu (Llop 2017).

Díky rozvoji turismu také dochází k transformacím rezidenčních lokalit, aby byly lépe schopné uspokojit potřeby návštěvníků. Místní obchody a služby do té doby s dostupnými cenami pro rezidenty se přeměňují na nové podniky cílící na turisty. Může se jednat o řetězce restaurací, supermarketů či obchodů se suvenýry. Z dříve rezidenčních čtvrtí se vytrácí sousedská atmosféra, která je narušována neustálou obměnou příjíždějících. Časté nedodržování veřejného pořádku turisty taktéž snižuje kvalitu života místních obyvatel. Nastalá situace přispívá ke gentrifikaci čtvrtí (Llop 2017).

Dalším problémem je udělování registrační licence umožňující legálně nabízet sdílené ubytování. Důvodem, proč majitelé často nezaregistrují svou nabídku, může být to, že se ubytování nachází v oblasti, kde se nové registrace neudělují, bydlení nesplňuje dané požadavky či se chce vlastník nemovitosti vyhnout placení daní. V případě absence licence je ohrožen samotný turista, neboť neexistuje možnost kontroly ubytování a host přichází o svá práva. V případě, že tyto ubytovací jednotky neplatí daně, mohou nabízet konkurenčně výhodnější ceny vedoucí k nekalé hospodářské soutěži a vzniká prostor pro šedou ekonomiku (Llop 2017).

Problémem pro městské finanční správy je i získávání údajů jak o hostitelích, tak i o přichozích hostech, jelikož společnost tyto informace běžně neposkytuje. V aplikaci se zobrazuje jen přibližná poloha pronajímaných bytů či domů a pouze křestní jména jejich vlastníků. Přesné adresy a celá jména pronajímatelů se zájemci o ubytování zobrazí až při zarezervování pobytu. Airbnb má svou evropskou centrálu v Irsku a společnost se odvolává na místní právní předpisy o ochraně dat, které zabraňují zveřejňování určitých údajů, což se dá považovat za značný paradox u společnosti, která je postavená na principech sdílení. Airbnb dále argumentuje, že společnost se žádných přestupů nedopouští, vzhledem k tomu, že každý hostitel při registraci dává souhlas s respektováním lokálních zákonů a pravidel regulujících podnikání v turismu. Města či státy tak v mnoha případech nedisponují

účinnými nástroji na kontrolu daňové povinnosti hostitelů a dochází k prohlubování nerovných podmínek pro podnikání (Nault 2018).

Důvody pro regulaci služby jsou tedy spojené s negativními dopady vyplývajícími ze současného fungování, které se již značně odchýlilo od principů sdílené ekonomiky. Cílem přijatých regulačních opatření je zejména ochrana spotřebitelů, snaha o to, aby cestovní ruch byl slučitelný s životy rezidentů. Řada zemí a měst zavedla prahové hodnoty pro počty dnů, během kterých může být objekt nabízen ke krátkodobému pronájmu. Nabídka ubytování musí získat licenci, hostitel má povinnost platit příslušnou daň a v některých případech je vyžadováno, aby o své činnosti informoval sousedy. Společnost Airbnb si je vědoma, že regulace mohou ohrozit její expanzi, a tak uzavřela partnerství s několika městy a státy a zde automaticky vybírá veškeré taxy za uživatele platformy a ty následně odvádí správcům daně (Raška 2015). Zároveň se snaží pronajímatele informovat o všech povinnostech, které hostitelství přináší. Navzdory rostoucím regulacím je zaznamenán stabilní růst v největších evropských metropolích a Airbnb zůstává populární volbou ubytování. Jen v Paříži došlo k nárůstu využití služby mezi lety 2016 a 2017 o 29 % (Colliers International 2018).

4.2 Příklady regulace Airbnb

Následující části představují problémy a přístupy jednotlivých světových metropolí spojené s působením Airbnb. Jednotlivá města byla vybrána na základě objemu nabídky Airbnb ubytování a dále díky jejich snahám bojovat s masovým turismem. Metropole San Francisco byla vybrána též z důvodu svého statusu jakožto mateřského města Airbnb. Přijatá regulační opatření představují náhled na variantu možností, s pomocí kterých lze činnost Airbnb regulovat tak, aby byla prospěšná pro město a jeho obyvatele.

4.2.1 Amsterdam

Amsterdam se podobně jako jiné metropole snaží vypořádat s masovým turismem a zachovat atmosféru historického centra a komunity místních obyvatel. Rezidenti žijící blízko hlavní vlakové stanice, slavné čtvrti červených luceren či oblasti Leidseplein plné barů a nočních klubů si stěžují na hluk, potyčky a obtíže spojené s větším množstvím lidí (Slegers 2017). Amsterdam se také potýká s běžným problémem spojeným s působením Airbnb, a to zvyšující se cenou nájemného bytů.

Město pozastavilo vydávání nových stavebních povolení pro hotely ve většině částí města a stanovilo limitní počet dní pro pronájem ubytování skrz Airbnb. V metropoli mající okolo 850 tisíc obyvatel se v roce 2017 ubytovalo jen v hotelích přes 6 milionů turistů (CBS 2018). Přes Airbnb lze v hlavním městě Nizozemska najít okolo 20 tisíc nabídek, což je o 30 % více oproti roku 2014. Z více než dvou třetin převládá možnost pronajmout si celý byt či dům nad soukromým pokojem a průměrná cena za noc se pohybuje v přepočtu okolo 3 885 Kč (Inside Airbnb 2019a).

Magistrát města rozlišuje tři kategorie krátkodobých pronájmů. Pokud hostitel pronajímá pouze pokoj v bytě, ve kterém je členem domácnosti, řadí se do skupiny *bed & breakfast* a není na něj vztažen limit maximálního počtu pronajatých dnů. V případě, že chce majitel bytu či domu pronajímat příležitostně celý objekt, spadá do kategorie *private holiday rentals*. Do konce roku 2018 v této kategorii platil limit 60 dní, od nynějšího roku je počet možných dnů k pronájmu snížen na maximálně 30 dnů za rok. Toto opatření se řadí mezi nejprísnejší v rámci Evropy a profitují z něj zejména větší řetězce hotelů. Zároveň musí majitel nemovitosti o záměru pronajmutí bytu informovat sousedy a poskytnout své kontaktní údaje pro případ nouzové situace. Poslední rozlišovanou kategorií jsou tzv. *professional operators*, spadají jsem ti vlastníci nemovitostí, kteří buď danou nemovitost sami neobývají nebo chtějí získat povolení pro pronájem po více dní než je stanovený limit. Tito hostitelé potřebují speciální licenci, jejíž získání se odvíjí mimo jiné od toho, zda se nemovitost nachází v rezidenční zástavbě či nikoliv (Airbnb 2019c).

Dále musí být všichni hostitelé zaregistrováni a nesmí ubytovat v jednu chvíli více než čtyři osoby. Jejich příjem z pronájmu podléhá zdanění a jsou povinni odvádět i další daně. Jedná se například o turistickou daň, jejíž částka odpovídá 6 % z ceny pronájmu daného pokoje. Pro usnadnění tuto daň vybírá a platí za hostitele Airbnb (Airbnb 2019c).

Za porušení podmínek hrozí pokuty, opakovaný prohřešek může majitele přijít v přepočtu až na více než 500 tisíc Kč. Problémem je ale kontrola dodržování stanovených pravidel. Je zde potřeba spolupráce ze strany společnosti Airbnb, která zatím Amsterdamu neposkytuje údaje o hostitelích a hostech. Pro město je pak obtížné dokázat, že majitel například porušil roční limit. V době psaní práce vedení metropole uvažovalo i nad zákazem Airbnb v nejvytíženějších oblastech (Meagher 2019).

Amsterdam lze prohlásit za jednoho z lídrů v oblasti sdíleného ubytování, zákon upravující regulaci těchto služeb schválilo město již v roce 2015. Snaží se spolupracovat s Airbnb, což se promítá například v turistické dani z pronájmu, kterou vybírá společnost,

jež se zároveň snaží informovat potenciální hostitele o všech pravidlech a regulacích a odstraňuje ilegální nabídky ubytování ze svých webových stránek.

Přijatými regulačními opatřeními město cílí především na snížení nabídky ubytování na online ubytovacích platformách, což by mělo pomoci snížit turistickou zátěž v Amsterdamu. V návaznosti na boj s masovým turismem podniklo město i další kroky: snaží se snižovat počty obchodů cílící pouze na turisty a zkracuje jejich otevírací dobu. Snahou je například i to, aby výletní autobusy měly odepřený přístup do centra města, stejně tak jako výletní lodě, jejichž terminál by měl být z centra odsunut (Slegers 2017).

4.2.2 Barcelona

Hlavní město Katalánska Barcelona má přes 1,6 milionu obyvatel a každoročně ji navštíví více než 8 milionu turistů. Město trpí problémy masového cestovního ruchu, v roce 2018 byla Barcelona v pořadí šestým nejnavštěvovanějším evropských městem v počtu mezinárodních turistů (Euromonitor International 2018).

V současnosti má Barcelona kolem 18 tisíc inzerátů nabízející ubytování skrz Airbnb, 53 % z nich poskytuje ubytování turistů v soukromých pokojích. Jedna noc hosta v průměru přijde na 2 650 Kč (Inside Airbnb 2019b).

Barcelona je známá svou snahou o větší regulaci ubytovacích služeb na bázi sdílené ekonomiky. V létě 2014 zažilo měst sérii protestů proti masovému turismu, zejména neukázněnému chování turistů, kteří ruší noční klid oslavami a mění charakter města. Turismus je považován vedle nezaměstnanosti za největší problém Barcelony (Santolli 2017).

Barceloně se nevyhnulo zvyšování cen nájemného, jež je v rozporu s politikou španělské vlády, která se snaží zajistit důstojné a dostupné bydlení všem občanům. Nájemy byly tlačeny vzhůru jednak kvůli nedostatku pozemků pro výstavbu nového bydlení, ale i kvůli sdílenému ubytování. V městských čtvrtích, které ještě před několika lety nebyly turisticky atraktivní, nyní dochází k procesům gentrifkace a napětí na trhu s nemovitostmi v důsledku nárůstu cen. Nejvíce rezidentů ubývá právě ve čtvrtích s nejvyšším podílem jednotek Airbnb. Například hlavní turistická oblast Barri Gòtic mezi lety 2007 a 2015 přišla o 11 tisíc rezidentů (Llop 2017).

Španělsko má v rámci Evropské unie nejvyšší podíl domácností žijících v bytech, až 67 %. Bytové jednotky jsou většinou členy společenství vlastníků, které má svá pravidla (noční klid po 22 h, zákaz chování domácích zvířat aj.), jimiž se zabezpečuje udržování

dobrych sousedských vztahů. Přijíždějící turista s těmito pravidly většinou obeznámen není a jeho mnohdy dovolenkové chování není vždy žádoucí (Llop 2017).

Prvotním krokem snažícím se vypořádat s masovým přílivem turistů, který mění čtvrtě až v turistická ghetta, bylo pozastavení vydávání stavebních povolení pro výstavbu nových hotelů. Druhý krok přišel poté, co došlo v roce 2012 ke změně zákonů. Nyní mají autonomní oblasti jako Katalánsko pravomoc regulovat soukromé rekreační pronájmy. Pokud chce majitel nemovitosti pronajímat celý byt či dům, je povinen zaregistrovat se v rámci Katalánského turistického registru a získat pro svou nemovitost licenci. Od roku 2014 ovšem postupně došlo k zastavení vydávání tohoto oprávnění na turistické bytové jednotky, nejprve jen v některých městských čtvrtích, následně ve všech (Llop 2017).

V katalánském hlavním městě může hostitel přes Airbnb pronajmout nanejvýš dva pokoje v bytě a musí v daném objektu bydlet s hosty. Maximální doba jednoho pronájmu nesmí přesáhnout 31 dní a ubytovací jednotku není možné pronajímat déle než 4 měsíce v roce (Novoa 2015).

V roce 2017 nový metropolitní plán stanovil, že majitelé apartmánů určených ke krátkodobým pronájmům, kteří jsou povinni být registrováni jako živnostníci, budou odvádět nejvyšší daň z nemovitosti. Vedle kontroly nelegálních nabídek turistického ubytování a regulace hotelů existují i další iniciativy zaměřené na příjezd turistů i mimo hlavní sezónu a na zvýšení prostorové dekoncentrace přijíždějících (Ajuntament de Barcelona 2017).

Od začátku června 2018 mají barcelonské úřady přístup k datům, na jejichž základě lze zjistit, kdo ubytování nabízí legálně a kdo nikoliv. Mimoto mohou nyní úředníci získat informace o ubytovaných hostech, což do té doby bylo otázkou složitého šetření.

V reakci na problém nabízení ubytování bez příslušné licence byla katalánská vláda první v Evropě, která uložila v roce 2014 společnosti Airbnb pokutu v přepočtu ve výši 770 tisíc Kč, v roce 2016 činila pokuta dokonce 15 milionů Kč (pokutována za podobný prohřešek byla i služba HomeAway v roce 2015). Město provádí pravidelné kontroly a žádá rezidenty o pomoc při nahlašování neregistrovaných nabídek (Novoa 2015).

V Barceloně se ukazuje, že soustavný tlak lokálních úřadů a hrozba zákazu přiměl společnost Airbnb přistoupit na určitou formu spolupráce. Zároveň ve městě nabídka ubytování v soukromých pokojích převyšuje tu v celých nemovitostech, tento trend navrácí fungování Airbnb v Barceloně k principům sdílené ekonomiky.

4.2.3 Berlín

Hlavní město Německa zůstává největším trhem Airbnb v zemi, nabízí více ubytování než Hamburk, Mnichov a Frankfurt dohromady. Lze zde najít přes 22 tisíc nabídek, polovina z nich podobně jako v Barceloně nabízí soukromé pokoje a cena za noc v průměru přijde na 1 724 Kč (Inside Airbnb 2019c).

Berlín se dlouhodobě potýká s nedostatkem bytů a rostoucí cenou nájemného. Celá situace vyústila v dubnu 2016, kdy německé úřady zavedly jeden z nepřísnějších zákonů o regulaci sdíleného ubytování. Došlo k zákazu veškerých krátkodobých pronájmů na platformách sdíleného ubytování jako je Airbnb a Wimdu. V případě porušení zákona hrozila pronajímatelům nemovitostí pokuta až ve výši 2,5 milionu Kč. Jedinou možností, jak podnikat pomocí Airbnb v Berlíně, bylo nabízet k pronájmu soukromé pokoje (Beck 2018).

Cílem přijatých regulačních opatření bylo přesunout byty, které byly nabízeny turistům přes platformy sdíleného ubytování, zpět na realitní trh. Během roku 2017 se na trh s dlouhodobými pronájmů vrátilo přibližně 4 tisíce bytů a město vybralo na pokutách přes 80 milionů Kč (Beck 2018). Většinu krátkodobých pronájmů ve městě však nabízí lidé, kteří vlastní pouze jednu nemovitost nebo pronajímají bydlení příležitostně. V tomto případě regulace neměla efekt na návrat bytu na trh s nemovitostmi. Airbnb dál vzkvétalo, v roce 2017 se přes službu ubytovalo přes 700 tisíc hostů (Carey 2018). Zákaz ovšem nevyřešil situaci ohledně nedostatku bydlení a úřady došly k závěru, že by k tomu bylo potřeba vybudovat každý rok 25 tisíc nových bytů. Za posledních 15 let se však v Berlíně postavila jen polovina potřebného počtu (Beck 2018).

V březnu roku 2018 byl zákon zakazující krátkodobé pronajmutí nemovitosti zrušen a od května téhož roku mohou pronajímatelé za určitých podmínek nabízet nájmy turistům. V případě, že je pronajímaná plocha menší než 50 % plochy bytu, není potřeba licenční povolení. Nově není specifikován časový limit pronájmu u objektů, kde má vlastník bydliště. V případě bytu druhého bydlení je pronájem omezen na maximální dobu 90 dní za rok (Airbnb Citizen 2018).

Na základě revidovaného zákona *Zweckentfremdungsverbotsgesetz*, též známého jako zákona proti Airbnb (*Anti-Airbnb Law*), je stanoven poplatek za pronájem ve výši 2,5 tisíce Kč, v případě, že se jedná o druhé bydlení, 3 860 Kč. A již od roku 2013 má hostitel povinnost odvádět daň za nocleh. Zákon se snaží i o to, aby nebyla nemovitost nabízena pouze turistům, ale i běžným nájemníkům. U této povinnosti ale existuje řada výjimek (Airbnb Citizen 2018).

Od srpna 2018 jsou hostitelé povinni zobrazit své licenční číslo u všech inzerátů. V případě neuposlechnutí hrozí vysoké pokuty, avšak například v listopadu 2018 registrovaly úřady licenční povolení pouze u 1 242 hostitelů, počet aktivních reklam ale dosáhl 13 tisíc. Kromě problému s registrací se Berlín jako i jiná města potýká s neukázněným chováním turistů, a i se samotnou společností Airbnb, která zatím městu neposkytuje data o hostitelích (Nault 2018).

Pro město, které bylo známo svými restrikcemi upravující rekreační pronájmy, se zrušení zákona může zdát jako akt velkého kompromisu. Ten je nicméně vyvážen striktnějšími podmínkami. Výše pokuty oproti té zavedené v roce 2016 vzrostla pětinasobně, za porušení pravidel nyní hrozí penále ve výši až 13 milionů Kč (O'Sullivan 2018).

4.2.4 Paříž

Turisticky nejnavštěvovanější město světa je i největším světovým trhem Airbnb, nabízí přes tuto službu celkem 65 tisíc ubytování. Z těchto nabídek tvoří 87 % celé apartmány či domy, pouze 8 tisíc nabídek (13 %) představuje samostatné či sdílené pokoje, tedy ten typ ubytování, na kterém bylo Airbnb původně založeno. Průměrná cena ubytování odpovídá v přepočtu 2 856 Kč (Inside Airbnb 2019d).

Ubytovací zařízení se v Paříži rozlišují ve třech kategoriích. Pokud hostitel obývá svou nemovitost nejméně 8 měsíců v roce, spadá tento objekt pod primární rezidenci. Pronájem celé nemovitosti je možný nejvýše na 120 dní za rok, tento limit je stanoven ještě v dalších 17 francouzských městech. Kromě Airbnb ho mají povinnost zavést i další platformy, které jsou členy francouzské asociace UNPLV, jež sdružuje platformy sdíleného ubytování. Pokud chce hostitel nabízet pouze pronájem pokoje, není vázán žádným časovým ohraničením. Nemovitost, ve které rezident žije méně než čtyři měsíce v roce, je kategorizována jako sekundární rezidence. Jedná se především o rekreační domy, které může rezident pronajímat po celý rok. Je ale povinen obdržet souhlas od města. Do poslední kategorie nerezidenčních prostorů spadají ubytování cíleně určená pro turismus. Jedná se o hotely, ubytování stylu bed&breakfast, apartmány aj. Do této skupiny lze zařadit i Airbnb jednotku, kterou chce její majitel pronajmout na více než 120 dní, v tomto případě ale musí získat povolení od orgánů města (Airbnb 2018). Podle odhadů města Paříže přes 60 % vlastníků nemovitostí daným povolením nedisponuje, a přesto překračuje stanovenou dobu počtu pronajatých dnů (Marianovská, Němec 2018).

Od prosince 2017 má hostitel povinnost opatřit si registrační číslo od pařížské radnice a zahrnout jej do inzerátů. Opatření bylo přijato pro urychlení procesu zjištění, zda se

pronajímatel nepřekročil roční limit počtu pronajímaných dnů (Airbnb 2018). Požadavek má své výjimky, nevztahuje se na pronájem jednotlivých pokojů v rámci primárního bydlení a také na pronájem s delší dobou trvání než tři po sobě jdoucí měsíce. V případě porušení pravidel hrozí hostiteli pokuta až ve výši 600 tisíc Kč. Za rok 2017 město na pokutách vybralo téměř 26 milionů Kč (Cross 2018). Paříž podala na platformy Airbnb a Wimdu na jaře roku 2018 žalobu z důvodu neodstranění nabídek bez registračního čísla, jak jim to ukládá zákon (Morris 2018).

Paříž bojuje s tradičními následky působení Airbnb. Je zde pozorován růst cen nájmu nemovitostí, obchody dříve cílené na rezidenty dnes nabízí zboží a služby pro turisty. V posledních pěti letech přišlo hlavní město Francie o 20 tisíc domů nacházejících se převážně v centru města a původně sloužících jako objekty dlouhodobého ubytování. Člen městské rady Ian Brossat, který má na starosti sektor bydlení, navrhuje, aby v centrálních okresech, kde se nacházejí nejoblíbenější pařížské pamětihodnosti, byl povolen pouze pronájem pokojů a ne celých bytových jednotek. Opatření má sloužit jako prevence proti vystěhovávání rezidentů (Burrows-Taylor 2018).

4.2.5 San Francisco

Mateřské město Airbnb se stejně jako jiná města potýká s poklesem počtu dostupných pronájmů k dlouhodobému bydlení a jejich zvyšujícími se cenami. Airbnb zde nabízí přes 7 tisíc možností ubytování, z 61 % v celých bytech či domech a jedna noc vyjde v průměru zájemce v přepočtu na 4 888 Kč (Inside Airbnb 2019f).

Regulační opatření má město nastavené podobně jako New York, pronájem celé nemovitosti je možný pouze na 90 dní za rok. Hostitel je navíc povinen žít v San Franciscu nejméně po 275 dní v roce. Krátkodobý pronájem se musí prokázat příslušnými certifikáty a podléhá zdanění. Pro rezervace kratší 30 dnů se odvádí 14% daň z ubytování, kterou za hostitele vybírá samo Airbnb. Minimální délka pronájmu druhých domovů je stanovena na 30 dní, nemovitosti jsou tedy více dostupné pro rezidenty (Airbnb 2017).

Od září 2017 je nastaveno nové pravidlo, všichni hostitelé Airbnb jsou povinni zaplatit registrační poplatek městu v přepočtu ve výši 5 600 Kč každé dva roky. Přijetí tohoto opatření způsobilo pokles nabídek o více než čtyři tisíce během prvního měsíce jeho zavedení (Ramadan 2018).

Hostitelům je ve většině případů zakázáno mít více než jednu nabídku ubytování přes sdílenou službu. V květnu 2018 obdrželi dva občané San Francisca pokutu v přepočtu ve výši 50 milionů Kč za ilegální pronájem 14 jednotek po více než jeden rok (Dickey 2018).

I přes tento varující příklad lze z poskytnutých dat Airbnb zjistit, že ve čtvrtém nejlidnatějším městě Kalifornie má 57 % hostitelů více než jeden inzerát nabízející ubytování skrz tuto službu (Inside Airbnb 2019f).

4.2.6 Shrnutí

Největším počtem jednotek Airbnb disponuje v rámci vybraných měst Paříž, město s největším objemem příjíždějících turistů v rámci daných lokalit, nejméně jich nabízí kalifornské město San Francisco, které má naopak nejdražší průměrné ceny ubytování za noc (tab. 1). Turisticky nepřívětivější ceny nabízí Berlín.

Města spojuje nutnost hostitele registrovat svou činnost a všechna zavedla v určité formě omezení počtu pronajímaných dnů v roce, zejména v případě pronájmu celé nemovitosti hostitele, nejstriktnější opatření učinil Amsterdam s 30 dny za rok. Pronájem soukromého pokoje většinou není limitován počtem pronajímaných dní v roce, výjimkou je Barcelona. Pronájem objektu, který hostitel nevyužívá k vlastnímu bydlení, vyžaduje většinou speciální licenci či souhlas od orgánů města. V některých metropolích (Berlín, San Francisco) je podnikatelská činnost prostřednictvím Airbnb či jiných služeb sdíleného ubytování zpoplatněná příslušným poplatkem.

Tab. 1 – Porovnání přijatých regulačních opatření vůči platformě Airbnb ve vybraných zahraničních metropolích (stav k 17. 3. 2019)

	Amsterdam	Barcelona	Berlín	Paříž	San Francisco
počet obyvatel v roce 2018 (v mil.)	1 132	5 494	3 552	10 901	883
počet zahraničních návštěvníků v roce 2018 (v mil.)	8 477	6 726	5 771	16 864	2 958
počet jednotek k 1. 3. 2019	20 010	18 346	22 552	59 881	7 072
průměrná cena za noc k 1. 3. 2019 (v Kč)	3 885	2 650	1 724	2 856	4 888
regulační opatření	registrační číslo u inzerátů	majitel nemovitosti povinen být registrován jako živnostník	registrační číslo u inzerátů	registrační číslo u inzerátů	registrační poplatek 5 600 Kč každé dva roky
	max. 4 osoby řádné zdanění	řádné zdanění	registrační poplatek ve výši 2 570/3 860 Kč		
soukromý pokoj	bez limitu počtu pronajatých dnů za rok	pronajem nanejvýše 2 pokojů v bytě max. 31 dní jednoho pronájmu max. 4 měsíce v roce	bez limitu počtu pronajatých dnů za rok	bez limitu počtu pronajatých dnů za rok	bez limitu počtu pronajatých dnů za rok
		registrace v Katalánském turistickém registru, získání turistické licence - nyní se nové nevýdávají	bez limitu počtu pronajatých dnů za rok	max. 120 dnů/rok	max. 90 dnů/rok
první bydlení	max. 30 dnů za rok	informování sousedů			
		informování sousedů			
druhé bydlení	bez limitu počtu pronajatých dnů za rok	registrace v Katalánském turistickém registru, získání turistické licence - nyní se nové nevýdávají	max. 90 dnů/rok	bez limitu počtu pronajatých dnů za rok	minimální délka jednoho pronájmu delší než 30 dní
	speciální licence	informování sousedů		souhlas od města	

Pozn.: zahraničním návštěvníkem se míní jedinec, který ve městě strávil nejméně 24 h

Zdroj: vlastní zpracování na základě odkazů ve výše zpracovaném textu a UN 2018

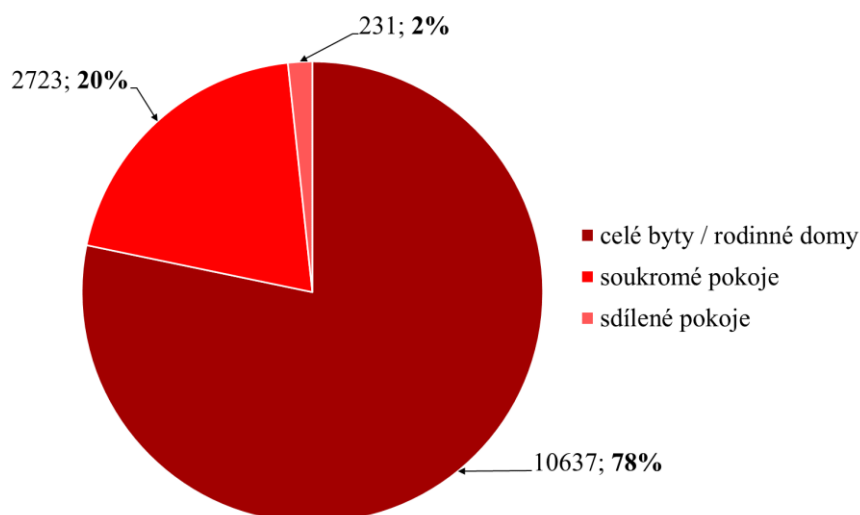
5 Airbnb v Praze

Služba Airbnb v Česku funguje od roku 2009. Cestovní ruch v Praze v posledních letech vzkvétá, nejen díky rozmachu nízkonákladových letů, ale i díky fungování nových turistických služeb, mimo jiné i Airbnb (Šmídová 2017). Podle Českého statistického úřadu (ČSÚ 2019a) se v roce 2018 v Praze ubytovalo v hromadných ubytovacích zařízeních více než 7,8 milionu hostů. Česko celkem přivítalo v minulém roce více než 21 milionů turistů, nejčastěji se jednalo o turisty ze sousedních zemí či z Číny a USA. Státní agentura Czech Tourism odhaduje, že sezóna 2019 by mohla přinést další rekord v podobě více než 22 milionů ubytovaných hostů (Záleská 2019).

5.1 Základní statistické údaje

Podle datové platformy Inside Airbnb (2019e) bylo k 1. 3. 2019 prostřednictvím služby Airbnb nabízeno v Praze k pronájmu 13 591 jednotek. Přes 10 tisíc těchto jednotek tvoří celé byty (graf 1), popř. rodinné domy a 2 723 nabídek nabízí soukromé pokoje. Sdílené pokoje mají v Praze, stejně jako v jiných metropolích, minimální zastoupení, zde okolo 2 % ze všech nabídek. Lze tedy říci, že na principu sdílené ekonomiky bylo založeno pouze 22 % celkového pražského objemu nabídky Airbnb.

Graf 1 – Zastoupení jednotlivých nabídek Airbnb podle typu ubytování v Praze k 1. 3. 2019



Zdroj: Inside Airbnb 2019e, vlastní zpracování

Prostorové rozložení nabídek ubytování Airbnb je na území Prahy značně nerovnoměrné (obr. 2), což odráží rozdílný potenciál území z hlediska atraktivity pro poptávající. Příjezdějí turisté mají tendence ubytovávat se v historickém centru města či jeho přilehlých oblastech a tím být v dostupné vzdálenosti od cílů své návštěvy. Za anomálii lze považovat městskou část Třebonice, kde 62 jednotek krátkodobého ubytování připadlo na tisíc obyvatel (Marianovská, Němec 2018).

Počet jednotek AirbnB na 1000 obyvatel

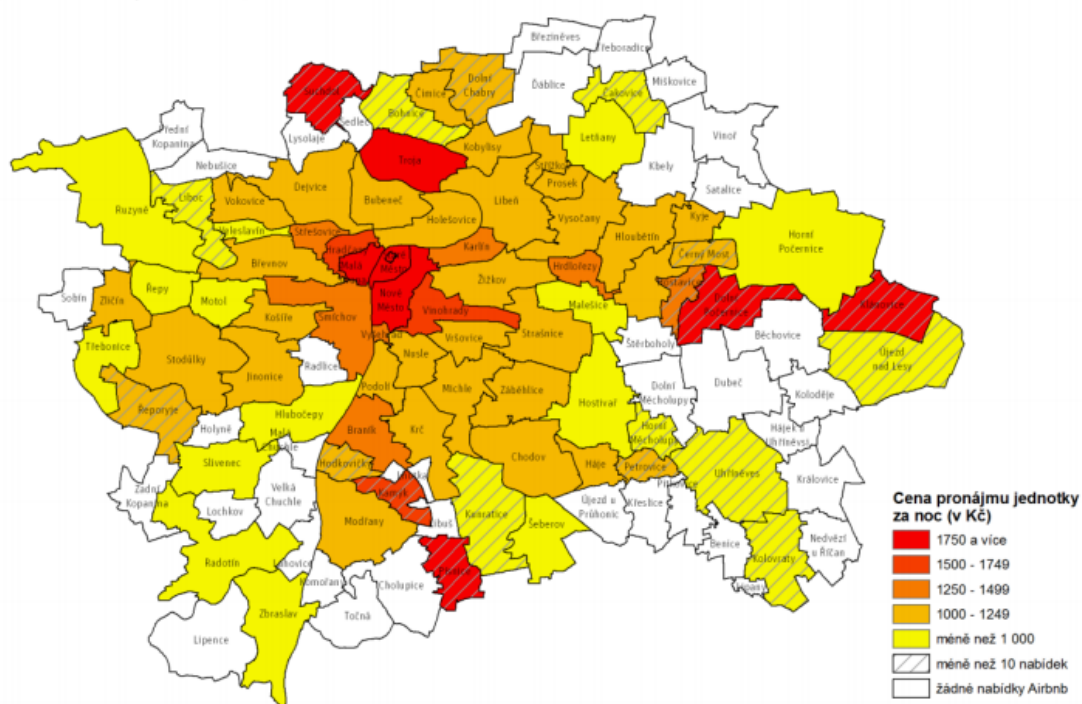
50,00 - 149,22
10,00 - 49,99
5,00 - 9,99
1,00 - 4,99
0,29 - 0,99
méně než 10 nabídek
žádné nabídky AirbnB

Podle portálu AirDNA (2019), který analyzuje počty krátkodobých pronájmů, bylo v absolutním vyjádření nejvíce jednotek Airbnb (2 729) zastoupeno k 1. 3. 2019 v rámci městské části Nové Město. V dalších třech katastrálních územích – Vinohrady, Staré Město a Žižkov – přesahoval počet jednotek jeden tisíc. Na území Starého Města se v přepočtu na tisíc obyvatel katastrálního území nachází dokonce 166 jednotek Airbnb (AirDNA 2019, ČSÚ 2019b). V nejmenším pražském katastrálním území Josefov je nejvyšší podíl

nabízených bytů (96 %) ze všech nabídek krátkodobých pronájmů v této části. Na druhé straně se v Praze nachází 38 ze 112 katastrálních území, která nenabízejí ani jednu ubytovací jednotku k pronájmu prostřednictvím Airbnb.

Rychlý rozmach služby Airbnb byl mimo jiné způsoben i příznivější cenou turistického ubytování oproti klasickým hotelům. Výše cen je v Praze však územně a sezónně diferencovaná. Nejdražší je obecně v letních měsících a tam, kde je největší poptávka, tedy v historickém centru města. Podle portálu AirDNA (2019) dosahovala k 1. 3. 2019 průměrná cena krátkodobého pronájmu za noc 1 629 Kč. Pro srovnání jedna noc v pražském hotelovém pokoji turistu podle společnosti STR Global v roce 2018 vyšla na 2 300 Kč (Skalková 2018). Nejvyšší ceny za krátkodobé ubytování nalezneme v historickém jádru města a přilehlých městských částech, nejdražším katastrálním územím je Josefov a Staré Město, v květnu 2018 zde turista zaplatil za noc v průměru přes dva tisíce korun (obr. 3). Nad jeden tisíc korun se Airbnb ubytování pohybovalo v přilehlých čtvrtích, dražší sazba byla na Malé Straně (1 950 Kč), Novém Městě (1 919 Kč), o něco levněji na území Hradčan (1 562 Kč) či Vyšehradu (1 278 Kč). Finančně dostupnější krátkodobé ubytování je ve vzdálenějších čtvrtích od centra, kde se pronájem pohybuje v cenách nižších než tisíc korun za noc. Nejlevněji bylo možné sehnat v květnu 2018 ubytování přes Airbnb v Slivenci (623 Kč za noc) či Ruzyni (661 Kč) (Marianovská, Němec 2018).

Obr. 3 – Průměrná cena pronájmu Airbnb jednotky za noc v městských částech Prahy v květnu 2018



Zdroj: Marianovská, Němec 2018

Výzkum Marianovské a Němce (2018) překvapivě cenově vyzdvihl i některé okrajové části Prahy, například území Klánovic či Písnice. Důvodem je malý počet nabízených jednotek, který pak v celkovém měřítku zvyšuje průměrnou sazbu.

Ve srovnání s předchozími zkoumanými metropolemi (viz kapitola 3.2) vychází ubytování v Praze přes Airbnb nejlevněji. Počtem jednotek dosahuje Praha na pomyslnou předposlední příčku před San Franciscem, které nabízí přibližně o 6,5 tisíc krátkodobých pronájmů méně. Stejně jako v Amsterdamu, Paříži a San Franciscu je mezi jednotkami největší zastoupení celých nemovitostí, a ne pouze jednotlivých pokojů. Tato skutečnost, v případě, že nedochází pouze k občasnému pronajmutí celé nemovitosti například z důvodu nepřítomnosti vlastníka, ale k profesionálnímu pronajímání za účelem většího zisku, odklání fungování služby od principů sdílené ekonomiky.

5.2 Dopady trhu Airbnb

Dopad působení služby Airbnb na rezidenty v Praze se dá rozdělit do dvou následujících kategorií. Airbnb je často zmiňováno v souvislosti s vlivem na objem bytového fondu s dlouhodobými pronájmů, dále může pronájem jednotek negativně promítnout v kvalitě života obyvatel.

5.2.1 Vliv trhu Airbnb na bytový fond s dlouhodobými pronájmů

Registr sčítacích obvodů a budov Českého statistického úřadu na území hl. m. Prahy evidoval k 1. 1. 2019 více než 660 tis. bytů (ČSÚ 2019b). Počet bytů, popřípadě rodinných domů nabízených přes Airbnb dosahoval podle serveru Inside Airbnb (2019e) 10 637 jednotek. Podíl Airbnb nabídek tedy můžeme vyjádřit jako 1,6 % z celkového bytového fondu. Jelikož je ale nabídka Airbnb v rámci území hlavního města značně nerovnoměrně rozložená, v katastrech historického centra převyšuje tento podíl i 20 % (Marianovská, Němec 2018).

Online ubytovací platformy způsobují růst cen nájemného na trhu tím, že nabízejí bytové jednotky jako turistické ubytování namísto toho, aby byly tyto nemovitosti poskytnuty k dlouhodobému pronájmu. Ziskovost těchto jednotek je pro majitele často mnohonásobně vyšší ve srovnání s tradičním pronájmem, zejména pokud je daná nabídka oblíbená a má vyšší obsazenost v průběhu celého roku.

Šetření Marianovské a Němce ukázalo, že „v rámci Prahy je více bytů pronajímáno krátkodobě prostřednictvím služby Airbnb než kolik je jich k dispozici v nabídce

pro dlouhodobý pronájem a tedy klasické rezidenční bydlení“ (Marianovská, Němec 2018, s. 14). Například v katastrálním území Nového Města bylo nabízeno k 14. 3. 2019 přes 2 600 bytů ke krátkodobému pronájmu, zatímco na internetovém realitním portálu Sreality.cz bylo k dlouhodobému pronájmu nabízeno pouze 484 jednotek (AirDNA 2019, Sreality 2019). Takto významný rozdíl lze pozorovat především v centru města, nicméně z něj vyplývá, že ubytovací platformy včetně Airbnb přispívají k snižování nabídky dlouhodobého rezidenčního bydlení. Počet poptávajících po dlouhodobém pronájmu zůstává v čase poměrně konstantní, zatímco počet nabídek nemovitostí se snižuje, což přispívá k zvyšování nájemného.

5.2.2 Vliv trhu Airbnb na kvalitu života rezidentů

Zvýšená turistická aktivita způsobená umístěním jednotek Airbnb v lokalitě může negativně ovlivňovat život rezidentů. Podle Agentury pro výzkum trhu by v Česku rozhodně nenabídlo svůj byt či dům ke krátkodobému pronájmu 54 % respondentů a dalších 30 % spíše také ne (Krupka 2018). Jednotky Airbnb jsou mnohem více spjaté s životy místních obyvatel než klasická hromadná ubytovací zařízení. Většinou se pro ubytování využívají byty, které se nacházejí v domech běžně obývaných rezidenty. Dochází tak k míšení turistických a rezidenčních funkcí. Nabídka služeb pro rezidenty tak může být postupně vytlačována a nahrazována podniky cílícími na turistickou klientelu.

Přijíždějící turista mnohdy svým chováním nectí a v řadě případů ani nezná bytový řád. Dochází tak k rušení nočního klidu, problémům s nepořádkem v domě či až ke konfliktům místních s hosty Airbnb (Marianovská, Němec 2018).

5.3 Regulační opatření

V současné době má hostitel poskytující ubytování přes Airbnb v Praze několik povinností. Je zavázán platit daň z příjmu fyzických či právnických osob a disponovat živnostenským oprávněním. Dále je povinen ohlásit poskytování sdíleného ubytování na příslušné městské části, vybírat a odvádět poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt, jehož výše je v současné době stanovena na 15 Kč za osobu za každý započatý den pobytu. V případě nesplnění ohlašovací povinnosti hrozí uložení pokuty až do výše 500 tisíc korun. Pokud poplatky nejsou odvedené včas, správce poplatku má právo jejich hodnotu až trojnásobně navýšit. Na závěr, kdokoli, kdo poskytuje ubytování za úhradu nebo ubytovává více než pět cizinců je povinen oznámit jejich pobyt cizinecké policii (Magistrát hlavního města Prahy 2017).

Hl. m. Praha se snaží nastavit jasná pravidla a systém kontroly v souvislosti s provozováním tohoto typu podnikání. Z porovnání počtu nabízených nemovitostí přes Airbnb a počtu subjektů přihlášených k placení místního poplatku za poskytování místních služeb vyšlo najevo, že většina hostitelů není k platbě místního poplatku přihlášena, tudíž jej neplatí a podle odhadů pražského Magistrátu tak město přichází každoročně o 120 milionů korun (Portál hlavního města Prahy 2018). Aby se podařilo danou částku snížit, potřebuje město informace o pronajímatelích, a proto se snaží dosáhnout dohody se společností Airbnb o poskytnutí databáze ubytovatelů, tak jako se to povedlo některým jiným metropolím jako je Berlín. Finanční správa by však měla mít k těmto informacím od července 2018 přístup, tají ovšem jakým způsobem informace o hostitelích získala. Společnost Airbnb popírá, že by Praze tyto údaje poskytla, a tak se nabízí několik možností, jak město dané informace dostalo. Jednou z variant je i ta, že data získalo od českých bank, jelikož společnost Airbnb tuzemským pronajímatelům vyplácí finanční obnos z českého účtu. Finanční správa může ze zákona vyžádat od bank informace, komu a kolik zaplatily (Úšela 2018). Praha též podepsala na konci srpna 2018 memorandum s Generálním finančním ředitelstvím o spolupráci při podávání informací o osobách poskytujících ubytování přes platformy podobné Airbnb (Krupka 2018).

Magistrát zároveň na podzim roku 2017 spustil informační web, na kterém ve čtyřech jazykových mutacích informuje o povinnostech hostitele využívajících ke svému podnikání online platform, ale zároveň poskytuje doporučení i pro ubytované týkající se například dodržování nočního klidu či domovního řádu (Portál hlavního města Prahy 2017).

V souvislosti s ubytováním turistů existují tzv. dva ubytovací poplatky, jednak poplatek za rekreační a lázeňský pobyt, který byl zmíněn výše a který se vztahuje na sdílené ubytování, a jednak poplatek z ubytovací kapacity, který se vybírá pouze v zařízeních určených pro přechodné ubytování. Praha chce zavést jednotný poplatek, tzv. ubytovací, který by platil pro všechny, kteří podnikají v ubytovacím oboru, ať už se jedná o hotely nebo jednotky sdíleného ubytování. V Praze je zároveň v rámci evropských měst jedna z nejnižších sazeb poplatků, v současnosti se usiluje o novelizaci zákona o místních poplatcích, která by zvedla výši případného poplatku alespoň na 50 Kč (Kabátová 2018).

Diskutuje se i omezení počtu dnů, konkrétně by mělo být možné poskytovat ubytování maximálně 90 nebo 120 dní v roce. Město předpokládá, že vlastník nebude chtít mít tři čtvrtě roku neobydlený byt, poskytne tedy ubytování k dlouhodobému pronájmu a následně nájemníky na čtvrt roku nevystěhuje (Kabátová 2018).

Praha se stejně jako jiné metropole snaží vyjednat spolupráci s Airbnb při zavádění regulativních opatření. Podobně jako u výše zkoumaných zahraničních měst (viz podkapitola 4.2) připadá na hostitele v Praze daňová povinnost vztahující se k dané podnikatelské činnosti. Zvýšení případného ubytovacího poplatku by mohlo odradit některé hostitele od nabízení své nemovitosti ke krátkodobému pronájmu. Praha v návaznosti na praxi v jiných metropolích diskutuje nad zavedením omezení počtu dnů, umožňující pronajmout nemovitost přes Airbnb. Je zřejmé, že se město inspiruje u jiných metropolích, kde bojují s regulací Airbnb, klíčové do budoucna by mohlo být začít sdílet zkušenosti s ostatními Airbnb poznamenanými městy a dosáhnout tak toho nejefektivnějšího řešení pro všechny strany.

6 Představení městské čtvrti Praha – Vinohrady

Prostor současných Vinohrad je rozdělen do městských částí Prahy 2, Prahy 3, Prahy 10 a malými zlomky zasahuje i do Prahy 1 a Prahy 4. Vinohrady prošly značnou přeměnou z původně vinařské a posléze rekreační oblasti za pražskými městskými branami v pražské předměstí obytného charakteru (Semotanová a kol. 2010).

Název městské čtvrti je odvozen od vinic, první zmínky o jejich zakládání jsou již z roku 1197, jejich rozvoj pak výrazně podpořil Karel IV. svými nařízeními. Úpadek vinic přišel po husitských válkách a namísto vinohradů v následujících letech vznikaly četné usedlosti a letohrádky. V roce 1848 byl zrušen viniční obvod a o rok později došlo ke vzniku rozsáhlé samostatné obce Vinohrady. Ačkoliv území mělo nadále sloužit jako zemědělské a rekreační zázemí Prahy, osídlení bylo řídké a velké plochy ležely ladem. Po roce 1866 však město Praha signalizovalo nové stavební možnosti za hradbami, a tak se i na Vinohradech oživil stavební ruch a vzrostl počet obyvatel. V lednu roku 1867 byla obec pojmenována jako Královská Vinohradská obec. O osm let později došlo k rozdělení území Královských Vinohrad na dvě části, Vinohrady I (od roku 1877 nazývány Žižkovem) a na Vinohrady II, které si ponechaly název Královské Vinohrady a roku 1879 byly povýšeny na město, staly se tak čtvrtým největším městem v českých zemích. Největší rozvoj Královských Vinohrad nastal na přelomu 20. století, kdy se území stalo sídlem úředníků, umělců a podnikatelů. Koncem roku 1880 měly Královské Vinohrady 349 domů s 14 tisíci obyvateli a o třicet let později překonaly Vinohrady počtem 77 tisíc obyvatel Žižkov (Augusta 1996, Semotanová a kol. 2010).

Významu Vinohrad odpovídala i vybavenost veřejnými budovami, například novorenesanční budovou radnice, Národním domem či divadlem se secesními interiéry. Vinohradské náměstí (dnes Náměstí Míru) bylo v roce 1892 doplněno novogotickým kostelem sv. Ludmily. Ulice byly koncipovány v radiálně vějířovitém urbanistickém schématu se středem na zmíněném náměstí a byly doplněny stromořadím, stejně tak jako mnoha parky (Augusta 1996).

Již od 80. let 19. století se uvažovalo o sloučení Karlína, Žižkova, Královských Vinohrad, Vyšehradu a dalších čtvrtí pod jednu obec, nicméně Královské Vinohrady společně s jinými obcemi spojení zásadně odmítaly, zdálo se jim nevýhodné například z hlediska výše daní a dalších poplatků, který byly v příměstských obcích nižší než v Praze. Nicméně Zákon o sloučení obcí sousedících s Prahou s platností k 1. lednu 1922 přičlenil území k tzv. Velké

Praze, hlavnímu městu nového československého státu. V roce 1960 byly Královské Vinohrady rozděleny mezi obvody Prahy 2, Prahy 3, Prahy 10, Prahy 1 a Prahy 4, tímto rozdělením si městská čtvrť drží rekord mezi pražskými čtvrtěmi, žádná z nich není rozdělena dokonce ani do čtyř obvodů. O osm let později byl název Královské Vinohrady nahrazen jménem Vinohrady (Augusta 1996).

Po pádu komunismu byly dlouho zanedbávané domy z velké části vráceny původním majitelům a došlo k revitalizaci řady území, například Havlíčkových sadů. Vinohrady se daly označit za dynamicky měnící se lokalitu. Objevily se i snahy o navrácení původního názvu Královské Vinohrady. K 31. 12. 2017 na ploše 3,79 km² žilo 51 099 obyvatel (ČSÚ 2018).

Vinohrady se pyšní řadou architektonicky významných budov, mezi něž patří kostel sv. Ludmily, Vinohradské divadlo či kostel Nejsvětějšího srdce Páně. Městská čtvrť je známá i pro své vilové oblasti, které začaly vznikat už za doby Rakouska-Uherska, vilu zde měl postavenou architekt Antonín Turek, spisovatel Viktor Dyk či bratři Čapkové, turisté jezdí obdivovat i Kotěrovu vilu (Fenclová 2017). Vinohrady jsou také známé pro svou pravděpodobně nejvyšší koncentraci kaváren v Praze.

Svou blízkostí k centru města a pěkným architektonickým prostředím je dnes tato městská čtvrť jednou z nejlepších adres na území Prahy a velmi atraktivní pro investory. Historické centrum je snadno dostupné v docházkové vzdálenosti či je zde mnoho možností využití městské hromadné dopravy. Oblast protíná linka metra a řada tramvajových tratí.

Také na Vinohradech dochází k procesu gentrifikace (viz podkapitola 2.2), jehož hlavními aktéry jsou zejména zahraniční firmy, které investovaly do výstavby luxusních apartmánových komplexů. Sýkora (1996) ve výzkumu z roku 1996 šetřil v pěti oblastech v Praze a právě v Londýnské, což je jedna z významných ulic Vinohrad, probíhalo v roce 1994 nejvíce revitalizačních úprav, za účelem komercializace prostor a přeměny do té doby rezidenčních nemovitostí na ty nerezidenčního charakteru. Sýkora zdůrazňuje, že gentrifikace v Praze se týká právě lokalit s tradičně vyšším sociálním statusem, do tohoto tvrzení Vinohrady se svou bohatou historií přesně zapadají. Brabec (2009) v tomto katastrálním území vytyčil čtyři *gated communities*, tedy oblasti bytových domů, které jsou za pomoci fyzické bariéry odděleny od okolí (Landsman 2000, cit. v Brabec 2009). Jedná se o komplex Americká Park, Residenci Zvonařka, Residenci Riegerovy sady a Korunní Dvůr. Objekty jsou většinou oplocené a střežené bezpečnostní agenturou a jejich obyvatelé mají přístup k mnoha nadstandartním službám jako fitcentrum či bazén. Poptávka po luxusním

bydlení v nemovitostech blízko centra přichází především z řad zahraničních pracovníků mezinárodních společností či dobře situovaných tuzemských jedinců (Sýkora 2001).

K 1. 3. 2019 bylo možné ubytovat se v katastru Vinohrad v 1 292 Airbnb jednotkách, 79 % z nich představovalo celé nemovitosti. Podíl bytů nabízených ke sdílenému bydlení tak dosahuje 3,3 % z celkového úhrnu bytového fondu. Průměrná cena za noc dosahovala výše 1 442 Kč (AirDNA 2019).

7 Dopady působení služby Airbnb z pohledu rezidentů vybrané lokality v městské části Praha-Vinohrady

Rozhovory s rezidenty vybrané lokality v městské části Praha-Vinohrady byly provedeny na začátku dubna 2019. Celkem se uskutečnilo 7 rozhovorů. Z hlediska skladby pohlaví jsou respondenti rovnoměrně rozloženi a jejich průměrný věk je 45 let (tab. 2). Rozhovory byly vedeny s osobami, které měly minimálně ukončené středoškolské vzdělání, v několika případech i vysokoškolské. Mezi respondenty nejsou zastoupeny osoby se základním vzděláním, jejich podíl na území hl. m. Prahy činil ve čtvrtém čtvrtletí roku 2018 přes 7 % (VŠPS 2019). Lze předpokládat větší koncentraci osob s tímto vzděláním v méně lukrativnějších lokalitách z hlediska bydlení, než jsou Vinohrady. Respondenti se dále dle délky trvalého pobytu dají rozdělit do dvou kategorií, mezi novousedlíky a starousedlíky.

Tab. 2 – Základní charakteristika respondentů

	pohlaví	věk	nejvyšší dokončené vzdělání	délka trvalého pobytu
respondent 1	žena	74	středoškolské bez maturity	51 let
respondent 2	žena	41	středoškolské s maturitou	1 rok
respondent 3	muž	52	středoškolské s maturitou	19 let
respondent 4	muž	23	vysokoškolské	méně než rok
respondent 5	žena	33	vysokoškolské	4 roky
respondent 6	žena	69	středoškolské bez maturity	35 let
respondent 7	muž	26	vysokoškolské	5 let

Zdroj: vlastní šetření

Při interpretaci výsledků rozhovorů je třeba zohlednit skutečnost, že získaný počet respondentů zdaleka neodpovídá reprezentativnímu vzorku populace. Získané úsudky z šetření však mohou posloužit k vytvoření si obrazu o názorech pražských rezidentů na soužití s turisty ubytovanými přes platformu Airbnb. Zároveň Vinohrady jsou stále ještě relativně rezidenční čtvrtí, objem ubytovaných hostů přes Airbnb je zde nižší než v samotném jádru města, jehož obyvatelé s ohledem na množství turistů, se kterými v místě jejich bydliště přijdou do styku, mohou mít na působení služby Airbnb v jejich lokalitě odlišné názory.

Většina účastníků rozhovorů zná termín Airbnb a ví v čem spočívá funkce této společnosti, s větší jistotou odpovídali respondenti mladší generace. Větší znalosti o daném pojmu má též respondent zprostředkovávající předání klíčů hostům. Pouze jeden respondent tento termín nedovedl více rozvést.

Skutečnost, že dochází k ubytování turistů v bytovém domě respondenta, dotazovaný odvodí spíše od setkání s turisty osobně, než aby byl informován přímo od majitele bytu. Několik respondentů se tuto informaci dozvědělo ze schůze vlastníků jednotek. Z výše uvedeného vyplývá, že pronajímatelé jednotek Airbnb zatím nemají potřebu o své činnosti příliš informovat sousedy. Vztahy mezi rezidenty jsou kromě několika výjimek ryze sousedského rázu, respondenti vlastní iniciativou nevytvářejí bližší kontakty. Bližší vybudované vztahy mají mezi se sousedy zejména dotazovaní, kteří v lokalitě žijí déle a v průběhu času měli příležitost upevnit se sousedy hlubší přátelské vztahy. Někteří rezidenti zmiňovali neustálou obměnu nájemníků jakožto překážku k navázání důvěrnějších vztahů.

Rezidenti se setkávají s ubytovanými turisty v rámci společných prostor domu, na chodbách, u vstupu do domu nebo ve výtahu. Vzájemně spolu většinou kromě případného pozdravu více neinteragují. Výjimkou je respondent zprostředkovávající občasné předání klíčů hostům, ten je z podstaty své funkce předurčen k většímu kontaktu s Airbnb hosty, a respondent zmiňující společnou věkovou blízkost s většinou ubytovaných, která sama o sobě nabádá k oslovení a která vedla k tomu, že s jedním ubytovaným strávil čas v centru města jakožto průvodce po pražských památkách.

Respondenti se staví k ubytovaným osobám přes Airbnb a společnému soužití vcelku kladně. Většina z dotazovaných se nepokouší o navázání bližšího kontaktu, tomu podle některých, zejména mladších respondentů, zabráňuje příležitost setkání, tedy jen jako obyvatelé určitého domu, kteří se pouze potkají na chodbě. K bližšímu kontaktu by bylo potřeba delší společné interakce, například spojené s návštěvou restauračního zařízení. Dva nejmladší respondenti se případnému bližšímu seznámení nebrání. Soužití s turisty bylo zmiňováno v negativním smyslu v případě hluku či opilosti, který podle některých respondentů způsobují. Jednou se tato skutečnost řešila i v rámci schůze vlastníků jednotek.

Poslední otázka kladená respondentům se týkala vnímání jejich okolí z hlediska zastoupení obchodů a služeb cílených na turisty. Cílem bylo zjistit, zda na Vinohradech nezačíná docházet k jevu typickému pro některé turisticky atraktivní lokality, tedy že dochází k nahrazování obchodů a podniků pro rezidenty těmi pro turisty (viz podkapitola 2.3). Respondenti si ničeho takového vědomi nejsou, nepovažují své bydliště za oblast tak turisticky atraktivní, aby k jevu turistifikace docházelo. Z odpovědí občas vyznělo, že obchody v blízkosti často nenavštěvují ani sami respondenti, nepovažují je z hlediska nabídky či cen pro ně zajímavé a raději si zajedou do větších supermarketů vzdálenějších od jejich místa bydliště. Z výše uvedeného lze usuzovat, že turistifikace této oblasti zatím

nehrozí, přece jen Vinohrady nejsou zatím natolik turisticky významná lokalita jako je například Staré Město nebo Malá Strana, v jejichž ulicích se turisté pohybují během dne a využívají místní nabídku restauračních zařízení a obchodů, kdežto lokality jako Vinohrady jsou pro ně místem spíše jen k přespání.

8 Závěr

V posledních letech dochází k nárůstu obliby produktů sdílené ekonomiky, i díky tomu, že se proměňují hodnoty zejména mladé generace, která méně lpí na vlastnění věcí a více cílí na autentické zážitky. Přínosem sdílené ekonomiky je intenzivnější využití určitých statků, na druhou stranu se účastníci transakce obávají o respektování dohodnutých podmínek, možnosti reklamování a zákonodárce měst tíží zejména daňové úniky. Pro mnoho lokalit v posledních letech vyvstává otázka, jak nastavit tyto platformy, aby sloužili všeobecnému užitku. Za nejúspěšnější a globálně nejrozšířenější platformu sdíleného ubytování je označována společnost Airbnb, která zprostředkovává kontakt mezi pronajímateli nabízejícími ubytování většinou v místě svého bydliště, a zájemci o tuto nabídku, jedná se zpravidla o turisty.

Cílem bakalářské práce bylo identifikovat dopady platformy Airbnb na rezidenty a zachytit jejich reakce ve vybrané lokalitě. Pomocí rešerše literatury byly představeny regulační a legislativní opatření služby v pěti vybraných zahraničních metropolích. Společným znakem regulací v daných městech je zavedení prahových hodnot pro počet dnů pronájmu jednotky, požadování licence či placení příslušných poplatků a daní. Těmito opatřeními se města snaží zabránit trendu turistické gentrifikace a turistifikace, a nalézt rovnováhu mezi životem rezidentů a cestovním ruchem.

V Česku funguje služba od roku 2009. Pomocí dostupné literatury byl představen trh Airbnb v Praze a diskutovány hlavní dopady na rezidenty, jež můžeme rozdělit do dvou kategorií. Airbnb ovlivňuje pražský bytový fond s dlouhodobými pronájmy tím, že dochází k snižování nabídky dlouhodobých pronájmů a majitelé nemovitostí s vidinou většího výdělku raději nabízejí krátkodobé ubytování turistům. Tato situace je zřetelněji patrná v centru města, kde je také největší poptávka ze strany návštěvníků. Ubytování turistů v mnohdy do té doby ryze rezidenčních lokalitách přináší řadu nových nepříjemných situací. Rezidenti a turisté by se měli respektovat a vzájemně si nezhoršovat kvalitu soužití v dané lokalitě. Hlavní město již přijalo řadu opatření ke zlepšení situace, majitelé jednotek Airbnb jsou povinni odvádět příslušnou daň, disponovat živnostenským oprávněním, svou činnost ohlásit na příslušném úřadě a pobyt cizinců ohlásit cizinecké policii. Stejně jako pro jiné metropole bylo pro Prahu klíčové získat kontaktní údaje na Airbnb hostitele, aby mohla začít s kontrolou plnění povinností pronajímatele. Město se inspiroje u zahraničních měst

i ohledně dalších opatření, diskutuje se nad zavedením počtu prahových dnů pro pronájem, které by pomohli navrátit část bytů na trh s dlouhodobým pronájmem.

K zjištění názorů obyvatel hlavního města na ubytování turistů v jejich blízkosti, byla vytyčena v rámci městské čtvrti Praha-Vinohrady dotčená lokalita, kde bylo provedeno celkem sedm polostrukturovaných rozhovorů s rezidenty. Jelikož Airbnb v rámci ochrany osobních údajů neposkytuje přesné adresy, byla přesné adresy jednotek pouze odhadnuty pomocí portálu AirDNA (2019). Bohužel se tento postup neosvědčil jako efektivní, v mnoha případech rezidenti popřeli, že by v domě, ve kterém bydlí, docházelo k ubytování turistů přes službu Airbnb. Některé zobrazené jednotky byly ve skutečnosti hotelové pokoje, které byly i přes rozpor s principy sdílené ekonomiky nabízeny jako autentické ubytování v pražské lokalitě.

Z uskutečněných sedmi rozhovorů vyplynulo následující. Respondenti na soužití s cizinci v jednom domě nenahlízejí nepříznivě a nemají s ubytovanými hosty žádné závažnější problémy. Rezidenti jsou negativně ovlivňováni přítomností Airbnb jednotky zejména z hlediska hluchnosti některých jejích uživatelů, která je ruší zejména případně v nočních hodinách. Na žádné významnější konflikty s turisty nebylo poukazováno, bylo spíše naznačeno, že některé rezidenty trápí neustálá obměna nájemníků, která znemožňuje upevnění bližších sousedských vazeb. Na druhou stranu rezidenti neshledávají cizince jako příležitost k navázání nových vazeb či procvičení si cizího jazyka a interakce s nimi nevyhledávají. O pronájmu tohoto ubytování jsou si vědomi díky vlastnímu úsudku, vyplývajícího ze setkání s turisty ve společných prostorách domu, než aby je o tom informoval majitel bytu. Změn v lokalitě z hlediska nabídky služeb a zboží cílícího na turistickou klientelu si patrně nejsou, v mnoha případech ani sami okolní podniky nenavštěvují. Vinohrady se prozatím nejeví jako lokalita ohrožená vlivem turistifikace.

V současnosti hlavní město Praha bojuje s nedostatkem bydlení a vzrůstající cenou nájmu. Město se při výstavbě nových bytů potýká se zdlouhavým povolováním staveb a průměrná cena v novostavbách přeskočila v hlavním městě 100 tis. korun za m². Díky růstu ekonomiky a nízké nezaměstnanosti se do Prahy stěhují lidé hledající lepší standard. Poptávka je i ze strany investorů, kteří berou nemovitosti jako dobrou formu uložení peněz. Díky Airbnb lze atraktivní byty snadno vytěžit způsobem, který do nedávna nebyl možný. Kombinace všech těchto faktorů zvedá poptávku do rekordní výše, ovšem paradoxně v době, kdy zároveň prudce klesá nabídka z důvodu dlouhých schvalovacích procesů. Výsledkem je stav, kdy na trhu s nájemním bydlením je nejméně bytů za posledních šest let (Nádoba 2018). Zastupitelstvo Prahy nyní podniká kroky, jak situaci zlepšit například

zkrácením doby schvalování výstavby nových bytů. V současnosti také probíhá diskuse o regulaci Airbnb a je jen otázkou času, kdy se Praha přidá k zahraničním metropolím a zavede prahový počet dnů pro pronájem jednotek či s nově získanými daty bude bojovat proti hostitelům s více nabídkami a přiblíží fungování Airbnb zpět k principům sdílené ekonomiky, na kterých byla služba před více než deseti lety založena.

9 Použité zdroje

- AIRBNB (2017): San Francisco, CA. <https://www.airbnb.com/help/article/871/san-francisco--ca> (cit. 13. 2. 2019)
- AIRBNB (2018): Responsible hosting in France. <https://www.airbnb.com/help/article/1383/responsible-hosting-in-france> (cit. 13. 2. 2019)
- AIRBNB (2019a): About us. <https://press.airbnb.com/about-us/> (cit. 22. 3. 2019)
- AIRBNB (2019b): Airbnb's Host Guarantee. <https://www.airbnb.com/guarantee> (cit. 13. 4. 2019)
- AIRBNB (2019c): Amsterdam. <https://www.airbnb.cz/help/article/860/amsterdam> (cit. 12. 2. 2019)
- AIRBNB CITIZEN (2018): New rules for home shares in Berlin: The new housing law. <https://www.airbnbcitizen.com/de/new-rules-for-home-sharers-in-berlin-the-new-housing-law/> (cit. 11. 2. 2019)
- AIRDNA (2019): Market Minder – Prague. <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/cz/default/prague/overview> (cit. 4. 3. 2019)
- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2017): 2017 Barcelona tourism activity report. https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/informe_act_tu_2017_complet_2.pdf (cit. 8. 2. 2019)
- AUGUSTA, P. (1996): Kniha o Praze 2. Milpo, Praha.
- BECK, L. (2018): Berlin had some of the world's most restrictive rules for Airbnb rentals. Now it's loosening up. https://www.washingtonpost.com/world/europe/berlin-had-some-of-the-worlds-most-restrictive-rules-for-airbnb-rentals-now-its-loosening-up/2018/03/27/e3acda90-2603-11e8-a227-fd2b009466bc_story.html?noredirect=on&utm_term=.36eea8c0e524 (cit. 11. 2. 2019)
- BEZPALCOVÁ, T. (2009): Gentrifikace v historickém jádru Prahy. Bakalářská práce. Studium humanitní vzdělanosti FHS UK, Praha.
- BOHATA, J. (2018): Masová turistika dusí centrum. Praha 1 navrhuje zvýšit daň na alkohol. https://www.idnes.cz/praha/zpravy/turismus-praha-omezeni-centrum.A180831_424360_praha-zpravy_nuc (cit. 26. 3. 2019)
- BRABEC, T. (2009): Gated communities: rezidenční separace a privatizace veřejného prostoru v Česku. Diplomová Práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha.
- BUMBA, J. (2017): Turisté nejsou pro Český Krumlov zlatý důl, spíš znamenají náklady, říká starosta. <https://plus.rozhlas.cz/turiste-nejsou-pro-cesky-krumlov-zlaty-dul-spis-znamenaji-naklady-rika-starosta-6513381> (cit. 26. 4. 2019)

- BURROWS-TAYLOR, E. (2018): Could Airbnb rentals soon be banned in central Paris? <https://www.thelocal.fr/20180906/could-airbnb-rentals-soon-be-banned-in-central-paris> (cit. 13. 2. 2019)
- CAREY, M. (2018): Airbnb is making major comeback in Berlin. <https://www.cntraveler.com/story/airbnb-is-making-a-major-comeback-in-berlin> (cit. 12. 2. 2019)
- CBS (2018): Tourism sees fastest growth in over ten years. <https://www.cbs.nl/en-gb/news/2018/14/tourism-sees-fastest-growth-in-over-ten-years> (cit. 12. 2. 2018)
- COLLIERS INTERNATIONAL (2018): Airbnb in Europe – Paris. http://www.colliers.com//media/files/emea/emea/research/hotels/airbnb_paris_2018_final.pdf?la=en-gb (cit. 13. 2. 2019)
- COT (2017): Trendy: Sdílená ekonomika a ubytování v soukromí. <https://www.icot.cz/trendy-sdilena-ekonomika-a-ubytovani-v-soukromi/> (cit. 21. 3. 2019)
- CÓCOLA-GANT, A. (2016): Hotel Rentals: The New Gentrification Battlefront. Sociological Research Online, 21 (3), 10, 1–9.
- CROSS, T. (2018): Paris fines on illegal AirBnB-style rentals soar. <http://en.rfi.fr/20180822-paris-fines-airbnb-holiday-rentals-soar/> (cit. 13. 2. 2019)
- ČÁSLAVOVÁ, E. (2015): Projevy a důsledky turistifikace v Teplicích. Diplomová práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha.
- ČSÚ (2018): Obyvatelstvo a rozloha katastrálních území Praha 2001-2017. https://www.czso.cz/csu/xa/mesta_a_obce (cit. 8. 4. 2019)
- ČSÚ (2019a): Hosté a přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních. Český statistický úřad, Praha <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/> (cit. 26. 4. 2019)
- ČSÚ (2019b): Registr sčítacích obvodů a budov. Český statistický úřad, Praha <https://apl.czso.cz/irso4/home.jsp> (cit. 13. 3. 2019)
- DICKEY, M. R. (2018): SF fines two landlords \$2,25 million for illegal Airbnb rentals. https://techcrunch.com/2018/11/05/sf-fines-two-landlords-2-25-million-for-illegal-airbnbrentals/?guccounter=1&guce_referrer_us=aHR0cHM6Ly93d3cuZ29vZ2x1LmNvbS8&guce_referrer_cs=ILi6emwMaiXln86_GKqzMA (cit. 14. 2. 2019)
- DISMAN, M. (2011): Jak se vyrábí sociologická znalost: příručka pro uživatele. Karolinum, Praha.
- DUMBROVSKÁ, V. (2014): Měření dopadů cestovního ruchu v městském prostoru. SVV UK č. 260082, PřF, Praha, 24–31.
- DUMBROVSKÁ, V., FIALOVÁ, D. (2016): Turistické okrsky a turistifikace v Praze: případová studie Královské cesty. Studia Turistica, 7, 1, 6–17.
- EUROMONITOR INTERNATIONAL (2018): Top 100 city destinations 2018. <https://blog.euromonitor.com/top-100-city-destinations-2018-the-irresistible-draw-of-cities/> (cit. 8. 2. 2019)

- FENCLOVÁ, M. (2017): Vinohrady. Jak se Praha rozhodla zastavět krásné zelené návrší. https://www.idnes.cz/bydleni/na-navsteve/vinohrady-bydleni-na-vinohradech-flora-capek.A170829_134622_dum_osobnosti_web (cit. 8. 4. 2019)
- FORBES (2018): As A Rare Profitable Unicorn, Airbnb Appears To Be Worth At Least \$38 Billion. <https://www.forbes.com/sites/greatspeculations/2018/05/11/as-a-rare-profitable-unicorn-airbnb-appears-to-be-worth-at-least-38-billion/> (cit. 22. 3. 2019)
- GOLEMIO (2018): Analýza sdílené ekonomiky Airbnb v Praze. <https://golemio.cz/cs/node/18245> (cit. 25. 2. 2019)
- GUTTENTAG, D. (2013): Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accomodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18, 12, 1192–1217.
- HENDL, J. (2012): Kvalitativní výzkum. Portál, Praha.
- HOSNEDLOVÁ, E. (2011): Vliv turistifikace a decentralizace funkcí na využití centra města Třeboně. Diplomová práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha.
- INSIDE AIRBNB (2019a): Amsterdam. <http://insideairbnb.com/amsterdam/> (cit. 12. 2. 2019)
- INSIDE AIRBNB (2019b): Barcelona. <http://insideairbnb.com/barcelona/> (cit. 8. 2. 2019)
- INSIDE AIRBNB (2019c): Berlin. <http://insideairbnb.com/berlin/> (cit. 11. 2. 2019)
- INSIDE AIRBNB (2019d): Paris. <http://insideairbnb.com/paris/> (cit. 13. 2. 2019)
- INSIDE AIRBNB (2019e): Prague. <http://insideairbnb.com/prague/> (cit. 1. 3. 2019)
- INSIDE AIRBNB (2019f): San Francisco. <http://insideairbnb.com/san-francisco/> (cit. 13. 2. 2019)
- KABÁTOVÁ, Š. (2018): Praha chce regulovat Airbnb. Ubytování jen tři až čtyři měsíce v roce či vymáhání poplatků. https://www.lidovky.cz/domov/magistratem-vysnena-regulace-airbnb-tri-az-ctyri-mesice-v-roce-a-vymahani-poplatku.A180307_104525_ln_domov_sk (cit. 13. 3. 2019)
- KRUPKA, J. (2018): Děláte z měst muzea a likvidujete bytové fondy, vyčítají úřady firmě Airbnb. <https://dotyk.denik.cz/byznys/delate-z-mest-muzea-a-likvidujete-bytove-fondy-vycitaji-urady-airbnb-20180907.html> (cit. 13. 3. 2019)
- LLOP, N. L. (2017): A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research & Practice*, 10, 1, 120–129.
- MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (2017): Pro ubytovatele. http://sdileneubytovani.praha.eu/jnp/cz/pro_ubytovatele/index.html (cit. 13. 3. 2019)
- MARCUSE, P. (1985): Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Journal of Urban & Contemporary Law*, 28, 195–240.

- MARIANOVSKÁ, V., NĚMEC, M. (2018): Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy.
http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomén_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf (cit. 25. 2. 2019)
- MEAGHER, J. (2019): Strict new Dutch rules on Airbnb a blueprint to follow for our cities. <https://www.independent.ie/irish-news/strict-new-dutch-rules-on-airbnb-a-blueprint-to-follow-for-our-cities-37676961.html> (cit. 12. 2. 2019)
- MEDKOVÁ, A. (2019): Jak ubránit svoji čtvrť před nájezdy hipsterů. A jde to vůbec? <https://www.ceskatelevize.cz/specialy/artzona/360/jak-ubranit-svoji-ctvrt-pred-najezdy-hipsteru-a-jde-to-vubec-CmBej> (cit. 25. 4. 2019)
- MODY, M., SUESS, C., DOGRU, T. (2019): Not in my backyard? Is the anti-Airbnb discourse truly warranted? *Annals of Tourism Research*, 74, 198–203.
- MORRIS, J. (2018): Paris City Hall fights Airbnb and Wimdu. <https://www.tourism-review.com/paris-plans-to-fine-airbnb-news10556> (cit. 5. 12. 2018)
- NAULT, A. (2018): Many Berlin's Airbnb hosts face fines. <https://www.tourism-review.com/airbnb-hosts-in-berlin-face-high-penalties-news10860> (cit. 21. 12. 2018)
- NÁDOBA, J. (2018): Jak zlevnit byty. *Respekt*, 48, 14–20.
- NOVOA, J. (2015): Cataluña becomes first Spanish region to legalize Airbnb. <https://novobrief.com/airbnb-legal-in-cataluna-barcelona/3286/> (cit. 11. 2. 2019)
- NOVOTNÝ, O. (2018): Gentrifikace v postsocialistickém kontextu střední Evropy. Komparativní případová studie – Varšava a Praha. Diplomová práce. Katedra německých a rakouských studií FSV UK, Praha.
- OSKAM, J., BOSWIJK, A. (2016): Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2, 1, 22–42.
- O'SULLIVAN, F. (2018): Berlin just canceled its Airbnb ban. <https://www.citylab.com/life/2018/03/berlin-airbnb-vacation-rental-regulation-law/556397/> (cit. 11. 2. 2019)
- PÁSKOVÁ, M., ZELENKA, J. (2012): Cestovní ruch výkladový slovník. Linde Praha, Praha.
- POOLE, S. (2018): Airbnb can't go unregulated – it does too much damage to cities. <https://www.theguardian.com/commentisfree/2018/oct/24/airbnb-unregulated-damage-cities-barcelona-law-locals> (cit. 22. 3. 2019)
- PORTÁL HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (2017): Praha spouští web ke sdílenému ubytování.
http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/praha_spousti_web_ke_sdilenemu_ubytovani.html (cit. 13. 3. 2019)
- PORTÁL HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (2018): Blíží se přijetí legislativní úpravy tzv. „sdíleného ubytování“.
http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/blizi_se_prijeti_legislativni_upravy_tzv.html (cit. 13. 3. 2019)

- RAMADAN, J. (2018): The San Francisco real estate market for short-term rentals: new Airbnb San Francisco laws in 2018. <https://www.mashvisor.com/blog/airbnb-san-francisco-laws-2018/> (cit. 13. 2. 2019)
- RAŠKA, K. (2015): Fenomén sdíleného ubytování a jeho dopady na turismus. Bakalářská práce. Katedra Arts managementu FPH VŠE, Praha.
- SANTOLLI, B. J. (2017): Winning the battle, losing the war: european cities fight Airbnb. The George Washington International Law Review, 49, 673–709.
- SEMOTANOVÁ, E. a kol. (2010): Královské Vinohrady. <http://towns.hiu.cas.cz/vinohrady.php> (cit. 29. 3. 2019)
- SKALKOVÁ, O. (2018): Praha rychle dohání Vídeň v hotelových cenách. Jedna noc vyjde v průměru na 2300 korun, v rakouské metropoli je to jen o 200 korun víc. <https://archiv.ihned.cz/c1-66103720-praha-rychle-dohani-viden-v-hotelovych-cenach-jedna-noc-vyjde-v-prumeru-na-2300-korun-v-rakouske-metropoli-je-to-jen-o-200-korun-vic> (cit. 4. 3. 2019)
- SLEGGERS, M. (2017): Amsterdam attempts to stem its tourist flood and regain its soul. <https://www.politico.eu/article/amsterdam-tourism-airbnb-crime-netherlands/> (cit. 12. 2. 2019)
- SREALITY (2019): Byty. <https://www.sreality.cz/hledani/byty> (cit. 14. 3. 2019)
- SÝKORA, L. (1993): Gentrifikace: měnící se tvář vnitřních měst. In: Sýkora, L. (ed.): Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, 100–119.
- SÝKORA, L. (1996): Economic and social restructuring and gentrification in Prague. Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae, Geographica Nr 37., 71–81.
- SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. a kol.: Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, 127–166.
- SÝKORA, L. (2007): Výzvy postsocialistického města. ERA21, 3, 54–57.
- ŠMÍDOVÁ, J. (2017): Evropská města se bouří proti turistům a žádají regulaci. Problémy má i Praha. <https://plus.rozhlas.cz/evropska-mesta-se-bouri-proti-turistum-a-zadaji-regulaci-problemy-ma-i-praha-6510813> (cit. 18. 3. 2019)
- UN (2018): World Urbanization Prospects 2018. United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division, New York, <https://population.un.org/wup/DataQuery/> (cit. 26. 4. 2019).
- ÚŠELA, J. (2018): Praha získá od státu data o pronajímatelích Airbnb. Chce až 100 milionů na poplatcích. https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/airbnb-vymahani-poplatku-za-ubytovani-praha-ziskala-data/r~2fa81efcacfd11e88782ac1f6b220ee8/?fbclid=IwAR2dvtapAAWu0XZ7ywVEHW8ASlcs8smM_EgiUh2fU8RwauemI_3Y4wFLdQbM (cit. 5. 4. 2019)

VEBER, J., KRAJČÍK, V., HRUŠKA, L., MAKOVSKÝ, P. a kol. (2016): Sdílená ekonomika. VŠPP, Praha.

VŠPS (2019): Zaměstnanost a nezaměstnanost podle výsledků VŠPS - čtvrtletní údaje - 4. čtvrtletí 2018. Český statistický úřad, Praha,
<https://www.czso.cz/csu/czso/zamestnanost-a-nezamestnanost-podle-vysledku-vsps-ctvrtletni-udaje-4-ctvrtleti-2018> (cit. 6. 4. 2019)

ZABLOUDILOVÁ, T. (2016): Gentrifikace je negativní proces, přestože na začátku vypadá dobře. Částem Prahy reálně hrozí. <https://wave.rozhlas.cz/gentrifikace-je-negativni-proces-prestoze-na-zacatku-vypada-dobre-castem-prahy-5197092> (cit. 1. 3. 2019)

ZÁLESKÁ, E. (2019): Česko bude i letos u turistů velmi oblíbené, CzechTourism očekává nový rekord. <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2733542-cesko-bude-i-letos-u-turistu-velmi-oblibene-czechtourism-ocekava-novy-rekord> (cit. 13. 3. 2019)

10 Přílohy

Příloha 1 – Otázky polostrukturovaného rozhovoru

Otázka č. 1: Setkal/a jste se ve vašem domě s ubytovanými turisty?

Otázka č. 2: Navazujete s turisty nějaké kontakty?

Otázka č. 3: Berete ubytování turistů za pozitivní jev ve vašem okolí (např. poznání nových kultur, procvičení cizího jazyka)?

Otázka č. 4: Berete ubytování turistů jako negativní jev ve vašem okolí (např. hluk, nepořádek)?

Otázka č. 5: Víte, co je to Airbnb?

Otázka č. 6: Jste informováni od majitele bytu o takovémto ubytování ve vašem domě?

Otázka č. 7: Udržujete se svými sousedy nějaké bližší vztahy (jste přátelé, účastníte se sousedských aktivit atd.)?

Otázka č. 8: Kolik let zde žijete?

Otázka č. 9: Bydlíte v soukromém vlastnictví nebo v pronájmu?

Otázka č. 10: Registrujete ve svém okolí zvyšující se počet obchodů či služeb s nabídkou spíše pro turisty?

Příloha 2 – Odpovědi respondentů

1) Setkal/a jste se ve vašem domě s ubytovanými turisty?

Respondent 1: „Ano, nějaké turisty občas potkám na chodbě nebo s nimi jedu výtahem. Občas je slyším v domě.“

Respondent 2: „Většinou je potkávám na chodbě, v našem patře mají u souseda ubytování. Nebo je potkám, když je přiveze taxík nebo tak.“

Respondent 3: „Jo, občas jim předávám klíče od bytu, když majitel nemůže.“

Respondent 4: „Někdy je potkám v domě. Ale je to dost nárazově, řekl bych, že jich tu víc bylo v létě, když je sezóna.“

Respondent 5: „Ano, někdy na ně narazíme u schránek nebo ve výtahu.“

Respondent 6: „Asi ano, ale jen v letních měsících.“

Respondent 7: „Ano, potkávám je na chodbě u bytu.“

2) Navazujete s turisty nějaké kontakty?

Respondent 1: „Skoro žádné. Jen je občas potkám v domě, ale nijak se s nimi nestýkám, to ne.“

Respondent 2: „Myslíte, jestli se s nimi nějak vidáme? Ne, to vůbec. Jsem ráda, že tu máme svůj klid.“

Respondent 3: „No někdy musím. Oni od majitele bytu vědí, že si mají jít ke mně pro klíče, tak jim je akorát dám a oni většinou poděkují a jdou nahoru. Já se jich občas vyptávám, odkad' jsou a proč přijeli a tak.“

Respondent 4: „Občas se nás ptají na cestu třeba do centra nebo kam zajít do hospody. Jsou většinou mladí, tak k nám tíhnou. Jednou tady byl jeden Belgičan, s tím jsme si nějak sedli, tak jsme s ním šli pak i do Prahy, mu to tady trochu ukázat.“

Respondent 5: „Žádné, my s nimi nestýkáme. Já je většinou jen pozdravím a víc si jich nevšímám.“

Respondent 6: „Minimální, potkám je na patře nebo před domem a to je veškerý kontakt.“

Respondent 7: „Já na ně moc často nenarazím. Co si vzpomínám, tak jsem jim jednou pomohl najít byt, kde bydleli.“

3) Berete ubytování turistů za pozitivní jev ve vašem okolí (např. poznání nových kultur, procvičení cizího jazyka)?

Respondent 1: „Já už jsem staršího věku, tak se k nim tolik nehrnu a ani bychom si nerozuměli. Já jsem mluvila jen rusky a to už jsem teď taky skoro zapomněla.“

Respondent 2: „Já se s nimi nesnažím nějak vázat kontakt. Poradím jim, když se mě na něco zeptají, ale to je tak všechno.“

Respondent 3: „Asi je tak neberu. Prostě tady jsou a my starý si aspoň můžeme s někým popovídat.“

Respondent 4: „Já se rád bavím s lidmi, takže každý kontakt vítám. My se tady se sousedama skoro neznáme, tak to tu přijíždějící trochu oživí.“

Respondent 5: „Tady v domě se s nimi asi nedá navázat nějaký vztah, to by jsme si s nimi museli jít někam sednout nebo tak. Ale nevadí mi.“

Respondent 6: „Takto na ně nepohlížím. Já s nimi nenavazuji konverzaci, oni se mnou taky ne.“

Respondent 7: „To bychom se museli vzájemně bavit či něco společně podniknout, což si myslím dělají jen s tím, u koho bydlí. My se tu neznáme ani navzájem, což by se podle mě mělo nejdřív změnit. Je to tu dost anonymní.“

4) Berete ubytování turistů jako negativní jev ve vašem okolí (hluk, nepořádek)?

Respondent 1: „Nejsou s nimi žádné velké problémy, někteří jsou trochu hlučnější, hlavně v noci to vadí. My tady máme tenké stěny, tak je všechno hned slyšet, jak jdou s kufrem nebo jak jdou ze zábavy. Jednou tady byli nějakí opilí Němci, na ty pak soused volal policii. Ale jinak o nich moc často ani nevím.“

Respondent 2: „Občas jsou trochu hlučnější, to nám vadí. Jak bydlíme na stejném patře, tak je to slyšet. Ale zase jsou na dovolené, tak jsme to zatím tolerovali. My moc přes den doma nejsme, tak to tady možná vypadá jinak. Ale v noci je tu docela klid. Jen tu teď opravují něco na ulici, ten hluk nám vadí víc.“

Respondent 3: „On pro ně má nějakou příručku ohledně domovního řádu, nočního klidu. Asi to funguje. Já teda nic špatného proti nim nemám.“

Respondent 4: „Nepořádek ani ne, možná v bytech to vypadá jinak. Co jsem byl doma a někdo přijel, tak to je vždycky většinou slyšet, hlavně výtah. Tady jsou tenké stěny, tak to je trochu blbý nejenom pro ně.“

Respondent 5: „Nevím, jestli my zrovna máme mluvit o hluku, naše děti taky nejsou nejtíší. Občas je slyšet, jak jede po chodbě kufř nebo když přijdou večer z centra, tak jsou trochu hlučnější. Vlastně jednou tady byla i policie, to si sousedka stěžovala, že jí mlátí do dveří. Asi si spletli dveře.“

Respondent 6: „Já se domnívám, že jsou tu ubytováni jen v létě, v sezóně. Jinak je po zbytek roku celkem klid. V tom létě se občas stane, co si pamatuju, že je tu větší hluk. Ale to si nejsem jistá, zda způsobují přímo turisté nebo i lidé co tady bydlí. Dost se tu kouří, lidi jako tak jsou dost neohleduplní. Ale jinak mě nic nenapadá.“

Respondent 7: „Ne, asi ne. Myslím si, že je to turista od turistů. Někteří vědí, jak se chovat a jiní zas ne. Někoho napadne, že tu z baru ráno někdo vstává do práce, tak nebude bouchat dveřma a nosit podpatky na parketách. Někdo je holt hloupej a na ostatní ohled nebere. Ale to si myslím netýká jen turistů, to i nájemníků co tu bydlej.“

5) Víte, co je to Airbnb?

Respondent 1: „Nejsem si úplně jistá. Řekla bych, že je to nějaká stránka s inzeráty ohledně ubytování u místních.“

Respondent 2: „Už jsem ten termín zaslechl, ale nevím. Asi to bude spojené s ubytováním turistů, podle toho na co se mě ptáte.“

Respondent 3: „Je to internetová stránka, kde si turisté mohou najít ubytování u lidí, kteří ho tam nabídnou. Přes tu nabízí soused ubytování turistům.“

Respondent 4: „Přes to se tu ubytovávají cizinci. Airbnb jsme sami využili s kamarády při dovolené. Je to webová platforma, která propojuje turisty a majitele volných bytů nebo pokojů. Ti jim pak vlastně nabídnou ubytování, je to mnohem levnější než v hotelích a máš si tak možnost setkat se i s lokálními lidmi a třeba s nima i něco podniknout.“

Respondent 5: „Webová stránka, kde nabízí lidé ubytování ve svých bytech turistům? To funguje zde, že?“

Respondent 6: „Nevím.“

Respondent 7: „Webová platforma, kde si lze najít ubytování v domácnostech lidí. Je to levnější než se ubytovat třeba v hotelu. Zřejmě přes tuhle službu dochází k ubytování turistů i tady.“

6) Jste informováni od majitele bytu o takovémto ubytování ve vašem domě?

Respondent 1: „Od něj přímo ne, ale na schůzi (Schůze vlastníků bytových jednotek) se to řešilo.“ (V jaké souvislosti?) „Sousedé, co mají byt vedle, si stěžovali na hluk. Oni mají malé dítě a ti cizinci ho často budili, tak to bylo takové nepříjemné.“

Respondent 2: „My jsme se sem nastěhovali nedávno, a to už tu to ubytování běželo. Takže jsme nějak extra informováni nebyli, ale víme o tom.“

Respondent 3: „No, díky těm klíčům o tom vím. Takže jsem informován.“

Respondent 4: „My tady bydlíme v pronájmu, takže nevíme. Ale majitel to asi ví, tady se to tak všeobecně ví.“

Respondent 5: „Na schůzi se to oznamovalo a myslím, že i po mailu, když někdo nechodí.“

Respondent 6: „Toho si nejsem vědoma.“

Respondent 7: „Nevím, asi náš domácí je asi případně informován, ale nevím.“

7) Udržujete se svými sousedy nějaké bližší vztahy (jste přátelé, účastníte se sousedských aktivit atd.)?

Respondent 1: „Snažím se být s každým za dobře, takže pomůžu, když mě o to někdo požádá. S některými sousedy jsme za to dobu, co tu bydlím blízcí přátelé. A ohledně sousedských aktivit, jestli myslíte, nějaké setkávání se sousedy i z jiných domů tady v okolí, tak o ničem takovém nevím.“

Respondent 2: „Tak to vůbec ne.“

Respondent 3: „Máme tady vytvořenou takovou partičku, se kterou se scházíme už léta párkrát do měsíce dole v hospodě. Ale tady přímo v baráku se nájemníci dost mění, člověk pak úplně ztratí přehled, kdo je jeho souseď a kdo ne.“

Respondent 4: „Moc ne.“

Respondent 5: „Asi jak s kterými? S některými se docela vídáme, ale bydlí tu dost cizinců, tak ty skoro neznáme. Jestli se jako sousedská aktivita berou schůze, tak těch se většinou účastníme.“

Respondent 6: „*Asi jen takové vztahy, jaké se od sousedů očekávají. Zdravíme se mezi sebou, půjčujeme si věci, když je potřeba, chodíme na schůze.*“

Respondent 7: „*Žádní kamarádi tady teda nejsme.*“

8) Kolik let zde žijete?

Respondent 1: „*No, od svatby s manželem, to je už jeden a padesát let.*“

Respondent 2: „*Asi rok a půl.*“

Respondent 3: „*Od roku 2000, takže devatenáct let.*“

Respondent 4: „*Skoro rok.*“

Respondent 5: „*Čtyři roky.*“

Respondent 6: „*Dlouho, přes třicet pět let.*“

Respondent 7: „*Asi pět let.*“

9) Bydlíte v soukromém vlastnictví nebo v pronájmu?

Respondent 1: „*V soukromém vlastnictví.*“

Respondent 2: „*V pronájmu.*“

Respondent 3: „*V soukromém vlastnictví.*“

Respondent 4: „*V pronájmu.*“

Respondent 5: „*V soukromém vlastnictví.*“

Respondent 6: „*V soukromém vlastnictví.*“

Respondent 7: „*V pronájmu s dalšími osobami.*“

10) Registrujete ve svém okolí zvyšující se počet obchodů či služeb s nabídkou spíše pro turisty?

Respondent 1: „*Spíš se to všechno zdražuje. Oni asi nakupují spíše v centru, tady si nevšímám moc obchodů pro turisty jako třeba se suvenýry, to tady není. Spíš je to tu hodně pro mladý, kavárny a tak. Víte člověk našeho věku musí pak vědět kam zajít.*“

Respondent 2: „*To nepozoruji, že by extra pro turisty. Tady to není úplně turistická lokalita.*“

Respondent 3: „*Asi ne. Já tady moc nenakupuju. Tady je spousta malejch krámů, já si raděj zajedu do Tesca nebo do něčeho většího.*“

Respondent 4: „*Tady v ulici ne, kolem Míráku je pár podniků pro turisty.*“

Respondent 5: „*Já tady s dětmi moc nenakupuju, jezdíme autem do Tesca. Asi je tu řada kaváren nebo restaurací, hospod, kam mohou zajít, ale že by tady byly jen podniky pro turisty. To rozhodně ne.*“

Respondent 6: „*Ne, pokud se to netýká nějakých asijských občerstvení, těch je tu docela dost.*“

Respondent 7: „*Ne, jsou tu klasické malé obchody jako jinde.*“